

Bachelorarbeit

Zur Erlangung des akademischen Grades des

Bachelor of Arts

Immobilienwirtschaft



- Rechtsnovellen - Einfluss auf den Markt und Wert einer Immobilie

Von Robin Zander

Matrikelnummer: 5060768

am 13.11.2017

betreut durch

Herr Prof. Dr. Maik Zeißler

&

Frau Bärbel Strauß | MRICS

an der

Hochschule Anhalt

Anhalt University of Applied Sciences



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	IV
1. Einführung	5
1.2. Begriff der Rechtsnovelle.....	5
1.3. Begriff des Markt- und Werteeinflusses.....	6
1.4. Marktcharakterisierung	7
1.5. Wertermittlung.....	10
1.5.1. Ertragswertverfahren	10
1.5.2. Sachwertverfahren	11
1.5.3. Vergleichswertverfahren.....	12
2. Rechtsnovellen - Mietrecht.....	13
2.1. Mietpreisbremse.....	13
2.1.1. Inhalt.....	13
2.1.2. Marktauswirkungen	16
2.2. Bestellerprinzip	20
2.2.1. Inhalt.....	20
2.2.2. Marktauswirkung	22
2.3. Kappungsgrenze	24
2.3.1. Inhalt.....	24
2.3.2. Marktauswirkung	25
2.3.3. Wertauswirkung.....	27
2.4. Modernisierungsumlage.....	30
2.4.1. Inhalt.....	30
2.4.1.1. Rechtlicher Inhalt	30
2.4.1.2. Modernisierungsarten.....	32
2.4.2. Auswirkung.....	34
2.4.2.1. Marktauswirkung	34
2.4.2.2. Markttypische Modernisierung.....	36



3. Rechtsnovellen – Baurecht	39
3.1. Milieuschutz	39
3.1.1. Inhalt.....	39
3.1.2. Auswirkungen.....	41
3.2. Urbanes Gebiet	43
3.2.1. Inhalt.....	43
3.2.2. Perspektivische Markt- und Wertauswirkung.....	46
3.3. Energieeinsparverordnung	48
3.3.1. Inhalt EnEV.....	48
3.3.1.1. Bautechnische Anforderungen.....	49
3.3.1.2. Energieausweis	51
3.3.2. Marktauswirkung	53
3.3.3. Wertauswirkung einer Modernisierung.....	56
4. Zusammenfassung	59
Literaturverzeichnis	V
Selbstständigkeitserklärung	VIII
Anlagenverzeichnis	IX

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - 4-Quadrantenmodell - Erhöhung der Nachfrage.....	8
Abbildung 2 - Einführung der Rechtsverordnung – Stand August 2017.....	16
Abbildung 3 - Schnittmenge der betroffenen Fälle	17
Abbildung 4 - Beispielwirkung Kappungsgrenze	25
Abbildung 5 - Untervermietungsszenario	27
Abbildung 6 - Milieuschutzgebiete Berlin.....	41
Abbildung 7 - Das Urbane Gebiet	44
Abbildung 8 - GRZ/GFZ Anpassung	47
Abbildung 9 - GRZ/GFZ Änderung.....	47
Abbildung 10 - Primärenergiebedarf	49
Abbildung 11 - Energiebedarf / Energieeffizienz - Muster Energieausweis.....	51
Abbildung 12 - Abmahner, ihre Anwälte und die Zahl ihrer 16a-EnEV-Abmahnungen	53
Abbildung 13 - BKI Auszug	58

1. Einführung

In der folgenden Ausarbeitung zum Thema „Rechtsnovellen – Einfluss auf Markt und Wert einer Immobilie“ werden verschiedene bestehende und bereits novellierte oder zukünftig novellierte Gesetzestexte analysiert. Die Texte werden in den jeweiligen Kapiteln vorerst inhaltlich erläutert. Im Anschluss wird die Ausgangssituation und aktuelle Marktlage erörtert und der Effekt auf den Markt und die Reaktion bzw. Vorteilhaftigkeit für einzelne Marktteilnehmer, die durch das Gesetz betroffen sind, diskutiert. Bei tatsächlichem Markteinfluss wird ein theoretischer Werteeinfluss abgeleitet und mittels Beispielrechnungen plausibilisiert.

Im ersten Abschnitt dieser Arbeit wird die Grundaussage des Themas erläutert. Es werden Annahmen getroffen, welche im Verlauf der Ausarbeitung durch Beispiele be-, oder widerlegt werden. Eine allgemeine Klärung der Begriffe der Rechtsnovelle, des Markt- und Werteeinflusses und der grundlegenden Wertermittlungsbegriffe wird vorgenommen. Des Weiteren wird für eine einheitliche Analyse der deutsche Immobilienmarkt in groben Zügen charakterisiert.

1.2. Begriff der Rechtsnovelle

Der Begriff der Novelle im rechtlichen Sinne drückt eine Änderung, Neufassung oder Neuformulierung eines bestehenden Gesetzestextes aus. Sie stellt einen „ergänzenden oder abändernden Nachtrag zu einem bereits geltenden Gesetz“¹ dar. Gesetze werden durch Verkürzung oder Erweiterung der Vorschriften des Textes zur Erreichung bestimmter Ziele verbessert. In dieser Ausarbeitung bezieht sich der Begriff der Gesetzesnovelle sowohl auf neu verabschiedete Gesetze, wie beispielsweise die Einführung der so genannten Mietpreisbremse, aber auch auf die Gesetzesänderung und Erweiterung, wie beispielsweise im Falle der Energieeinsparverordnung, welche durch neue Auflagen über mehrere Jahre hinweg weiter modelliert wird.

Gesetze entwickeln sich und müssen im Laufe der Zeit angepasst werden und sind von Beginn an so ausbaufähig konzipiert, wie es im Vorwort zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) heißt. „Die unmittelbare Bindung an das Gesetz endet freilich dort, wo das Gesetz keine ausreichende Antwort auf die sich stellende Rechtsfrage gibt, das Gesetz also lückenhaft ist. Die Gesetzeslücke kann von Anfang an bestehen, weil der Gesetzgeber das Problem nicht gesehen hat. Sie kann sich aber [...] auch im Laufe der Zeit ergeben. [...] Insbesondere kann

¹ (Bibliographisches Institut GmbH, 2017)

sich mit dem Wandel der Anschauungen auch der Norminhalt wandeln“² Beispielhaft dafür ist eine Verschärfung von Energieauflagen durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) oder eine Herabsetzung bestimmter Preisgrenzen in Bezug auf Mietpreiswachstum.

Durch eben diese Anpassungen soll auf Geschehnisse innerhalb der Gesellschaft und Politik reagiert werden um ein Leben innerhalb dieser Grenzen zu ermöglichen. Im Verlauf der Ausarbeitung werden die Auswirkungen, sowohl positiver, als auch negativer Natur, der Gesetzesänderungen der letzten Jahre analysiert.

Die in dieser Arbeit untersuchten Gesetzestexte sind niedergeschrieben im Bürgerlichen Gesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland, speziell in den Büchern über Mietrecht (MietR) und dem Baugesetzbuch (BauGB) beziehungsweise den einzelnen Verordnungen und werden an entsprechender Stelle zitiert.

1.3. Begriff des Markt- und Werteeinflusses

Die Novellierung der Gesetze, seien es Verschärfungen oder Auflockerungen von Grenzen, verfolgen übergeordnete politische Ziele der einzelnen Parteien. Die Erreichung dieser Ziele kommt durch die Reaktion des Marktes und der Gesellschaft zum Ausdruck. In dieser Arbeit wird der Effekt untersucht, den vergangene Gesetzesänderungen mit sich brachten. Gesetze können sowohl auf der anbietenden, als auch auf der nachfragenden Seite des Marktes ihre Auswirkungen haben. Daher bedarf eine Einführung einer neuen Verordnung viel Diskussion. Die Einführung ist somit ein Prozess, welcher auf dem Markt angenommen oder abgelehnt wird. Die Bedeutung solcher Änderungen wird oftmals unterschätzt.

„Die deutsche Immobilienwirtschaft ist ein Treiber und wichtiges Fundament der deutschen Volkswirtschaft. [...] Dennoch wurde die Branche in den letzten Jahren durch Finanzmarkt-, Mietrechts- und weitere Regulierungen stark eingeschränkt. Weitere unüberlegte Regulierungsvorhaben würden die ganzheitliche Rolle der Immobilienwirtschaft für die Gesellschaft und die Wirtschaft gefährden.“³

Eine Höchstgrenze bestimmter Preise oder eine Auflage, wie gebaut werden muss, hat weitreichende Konsequenzen. Der Mieter, auf der einen Seite, soll geschützt werden, wird aber andererseits durch teilweise unvorhersehbare Effekte des Marktes vor andere Probleme gestellt. Der Vermieter oder Investor bekommt Auflagen, die es ihm sowohl erschweren (begrenzen), als auch erleichtern sollen auf dem Markt zu bestehen. Ganzheitlich verfolgt die Politik übergeordnete Ziele größerer Institutionen.

² (Köhler, 2015)

³ (ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., 2017)

Die Änderung der Auflagen durch die Energieeinsparverordnung in Deutschland folgt beispielsweise aus europäischen Vorgaben, welche nachhaltige Umweltziele verfolgen. Der ganze Markt kann und wird nicht durch Gesetze abgebildet oder reguliert werden, jedoch muss durch sie ein ausreichender Rahmen geschaffen werden, da die Immobilienwirtschaft einen treibenden Faktor der gesamtwirtschaftlichen Leistung der Bundesrepublik darstellt.

„Gesetzliche Rahmenbedingungen müssen langfristig ausgerichtet, verlässlich und sowohl sach- als auch marktgerecht ausgestaltet sein.“³

Die Marktgerechtigkeit wird im Punkt 2 näher untersucht. Es wird der Einfluss auf den Markt, also die Reichweite und somit Effektivität der Gesetzestexte analysiert und durch den Einfluss auf den Wert einer Immobilie theoretisch dargestellt.

Ein aus dem Markteinfluss resultierender Werteeinfluss kann durch Bauauflagen oder Miethöhenbegrenzungen hervorgerufen werden, da Zahlungsströme innerhalb der Immobilie begrenzt werden oder beispielsweise die Herstellungskosten durch energetisches Bauen steigen.

1.4. Marktcharakterisierung

Um die Auswirkungen der Rechtsnovellen auf den Markt einheitlich zu analysieren wird eine Charakterisierung der Markttrends auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt vorgenommen.

„Kaum ein Bereich der Immobilienwirtschaft erfährt so viel politische Aufmerksamkeit wie das Wohnen. Das wird aufgrund der hohen Zuzugszahlen, aber auch der Fragen rund um altersgerechtes Wohnen anhalten. Umso wichtiger ist es, Wirtschaftlichkeit und Menschlichkeit bei der Entwicklung von Wohnraum zusammen zu denken.“⁴

Der Markt allgemein gesehen unterliegt ständigen Schwankungen innerhalb der Gesellschaft. Diese werden im Rahmen der Möglichkeiten durch den Gesetzgeber aufgenommen und reglementiert. Eine Erfassung der Trends kann jedoch nur zeitversetzt geschehen, da es von der Erkennung eines Wohnmarkttrends bis hin zur Reaktion und eventueller Gegensteuerung einiger Diskussion bedarf.

„Noch vor wenigen Jahren fristete der deutsche Wohnimmobilienmarkt in der öffentlichen Wahrnehmung ein Nischendasein. Bis auf wenige Ausnahmen war es in den meisten Städten für Mieter nicht schwer eine passende Wohnung zu einem vertretbaren Mietpreis zu finden.“⁵

⁴ (ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., 2017)

⁵ (ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., 2017)

Dieser Trend bedurfte zu dieser Zeit keiner durchgreifenden Regulierung. Aktuell sind die Trendverläufe jedoch gegenteilig. In den Ballungszentren herrscht Wohnungsknappheit, da die Menschen sowohl aus dem Inland, als auch dem Ausland in deutsche Metropolregionen zuwandern. Dementsprechend attraktiv ist der Wohnimmobilienmarkt für Investoren, da die Nachfrage besteht.

Aus der ansteigenden Nachfrage und den verzögert anlaufenden Angeboten, entsteht das Problem der Wohnungsknappheit. Dieser Markt und die Auswirkung der erhöhten Nachfrage lässt sich durch das 4-Quadranten-Modell von Denise DiPasquale* und William C. Wheaton aus dem Jahr 1992 darstellen.

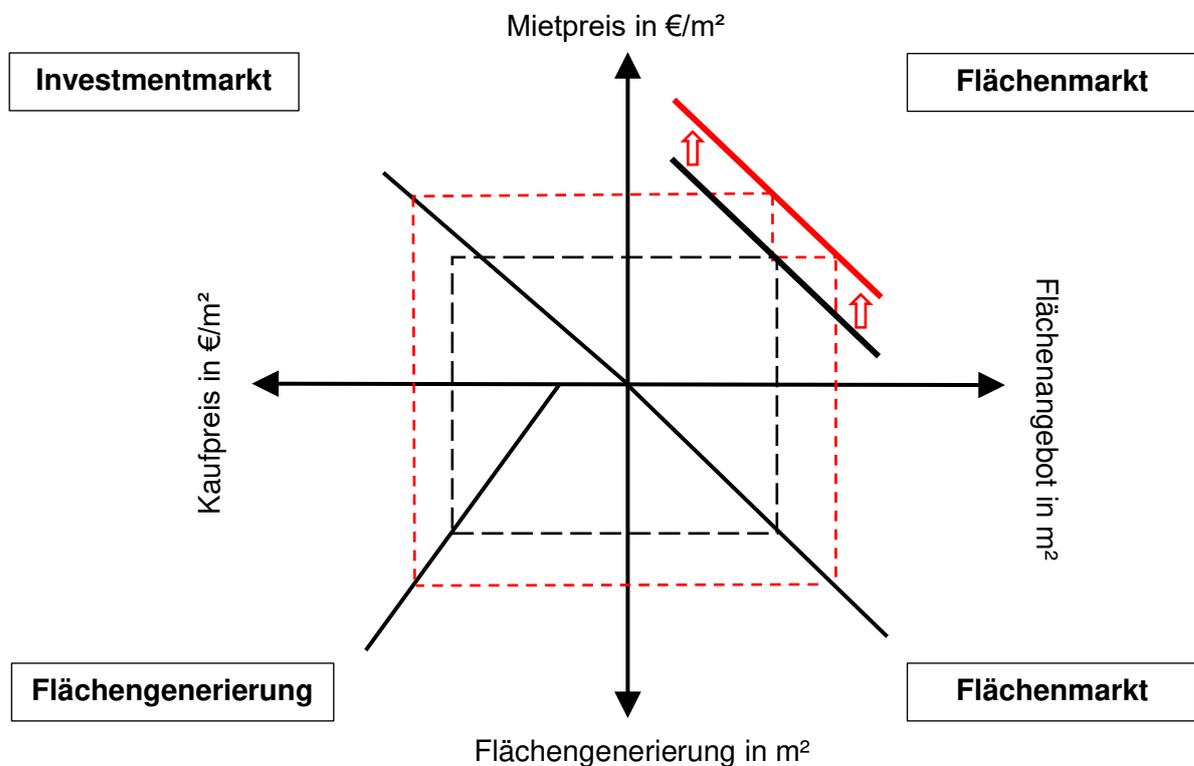


Abbildung 1 - 4-Quadrantenmodell - Erhöhung der Nachfrage

Das Modell verdeutlicht die Problematik der verschobenen Reaktion und Marktregulation in erster Linie durch den Markt selbst. An bestimmten Punkten ist es jedoch dem Gesetzgeber möglich in das Marktgeschehen einzugreifen.

Ausgangssituation war die ausgeglichene Lage (schwarz). Der gezahlte Mietpreis ist hierbei Ausdruck des passenden Angebots zur Nachfrage. Steigt nun die Nachfragefunktion (rot) auf dem Flächenmarkt, etwa durch Zuzug oder allgemein steigende Bevölkerungszahlen in Metropolregionen, so steigt der Mietpreis bei vorerst gleichbleibendem Angebot. Durch steigende Mieten lassen sich höhere Kaufpreise auf dem Investmentmarkt erzielen, was das verfügbare Investitionsvermögen hier erhöht. Es findet mehr Investition in den Wohnungsneubau statt. Flächen werden generiert. Diese Reaktion findet jedoch verzögert über mehrere Jahre statt, bestenfalls noch in derselben Markttrendperiode. Die neu generierten Flächen stellen nun ein höheres Angebot dar und somit einen Ausgleich der angestiegenen Nachfrage. Der Mietpreis sollte nun wieder ein passendes Verhältnis aus Angebot und Nachfrage darstellen.

Da dieses theoretische Konstrukt zur eigenständigen Marktregulierung führen würde, jedoch aber durch die Time-Lag Problematik, nur versetzt reagieren kann, reagiert der Gesetzgeber an bestimmten Punkten mit Ausbremsung oder Förderung der Marktverläufe. Er kann beispielsweise ungewöhnlichem Mietpreiswachstum, welcher nicht mehr durch die neu hergestellten Flächen allein ausgeglichen werden kann, entgegenwirken. Des Weiteren kann der Gesetzgeber auch direkt auf dem Flächenmarkt Investitionen fördern und das Angebot erhöhen.

Zusammenfassend sind Grundprobleme des aktuellen Wohnungsmarktes, welche aus diesem Modell hervorgehen, Zuzug vom In- und Ausland und damit verbundenes Mietpreiswachstum und Wohnungsknappheit.

Der Markt und seine Teilnehmer reagieren dementsprechend. Beispielsweise sind Investitionen in den Bau, auch aufgrund der niedrigen Bauzinsen, hoch, können aber der aktuellen Nachfrage noch nicht gerecht werden.

Des Weiteren ist ergänzend zu erwähnen, dass Deutschland ein Mietermarkt ist. Die Wohneigentumsquote ist im europäischen Vergleich auf dem vorletzten Platz. Eine Quote von 51,9 Prozent Eigentum bedeutet, dass jeder zweite Deutsche seinen Wohnraum mietet. In Europa generell ist schon immer ein Trend zum Eigentum zu erkennen. Da auf dem Mietermarkt mehrere Teilnehmer zusammenkommen und wiederkehrende Vertragssituationen zwischen Vermieter und Mietern entstehen, bedarf es eines zusätzlichen gesetzlichen Rahmens – das deutsche Mietrecht. Eben dieses Mietrecht wird ständig novelliert und in Punkt 2 näher betrachtet.

1.5. Wertermittlung

Im Folgenden werden die allgemeinen Begriffe der Wertermittlung geklärt. Auf der Grundlage dieser basieren die allgemeinen Annahmen der folgenden Kapitel hinsichtlich der Wertauswirkung. Die Definitionen sind an den Richtlinien der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) orientiert.

1.5.1. Ertragswertverfahren

„Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.“⁶ Daher findet das Ertragswertverfahren Anwendung bei der Ermittlung des Wertes von Renditeimmobilien.

Der Berechnung des Ertragswertes werden tatsächlich gezahlte Marktmieten zugrunde gelegt. Es wird die aktuelle Vermietungssituation analysiert und diese mit markttypischen Szenarien in der Zukunft modelliert. Da der Wert einer Immobilie ein zeitpunktorientierter, stichtagsbezogener Wert ist, wird auf Grundlage der aktuellen Mieteinnahmen und der zu erzielenden Marktmieten in der Zukunft weiter kalkuliert. Es werden periodisch gleichbleibende Erträge unterstellt. Bei groben absehbaren Abweichungen wird der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt. (Discounted Cash Flow)

Die Erträge einer Immobilie ergeben sich aus den Mieteinnahmen. Diese sind als sogenannter Rohertrag anzusehen und um etwaige nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten zu mindern. Diese sind üblich aufzuwendende Kosten, oder kalkulatorische Größen. Bewirtschaftungskosten im Allgemeinen sind Verwaltungs-, und Instandhaltungskosten, sowie die rechnerische Größe des Mietausfallwagnisses. Nach der Minderung erhält man den Reinertrag der Immobilie.

Man unterscheidet zwei Verfahrenswege den Ertragswert zu ermitteln. Das allgemeine Ertragswertverfahren vervielfältigt den Reinertrag gemindert um die Verzinsung des Bodens. Die Verzinsung des Bodens ergibt sich hier aus dem marktüblichen Liegenschaftszins multipliziert mit dem ermittelten Bodenwert. Der Faktor der Vervielfältigung wird aus der Restnutzungsdauer der Immobilie und dem Liegenschaftszins ermittelt. Nach der Vervielfältigung wird der ursprüngliche Bodenwert wieder hinzugezogen und es ergibt sich der Ertragswert der Immobilie.

⁶ (§17 ImmoWertV)

Im vereinfachten Verfahren wird der Reinertrag ohne Beachtung des Bodenwertes vervielfältigt. Der Bodenwert wird am Ende abgezinst auf den Reinertrag der baulichen Anlagen gerechnet und es ergibt sich der Ertragswert.

Beide Verfahrenswege führen zu einem annähernd gleichen Wert.

In Bezug auf den Einfluss der Rechtsnovellen findet das Ertragswertverfahren Anwendung bei der Analyse der Wirkung der Kappungsgrenze (20% oder 15%) auf den Immobilienwert. Diese nimmt Einfluss auf die aktuellen und zukünftigen Mieterträge der Immobilie.

1.5.2. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht auf den marktüblichen Kosten, die zur Errichtung einer Immobilie benötigt werden. „Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.“⁷

Die Herstellungskosten sind sachverständig je nach Bewertungsobjekt und Datengrundlage auf Grundlage der erfahrungsbasierten Normalherstellungskosten (NHK 2000, NHK 2010) oder den aktuellen statistischen Werten des Baupreisindex BKI zu bestimmen und auf den Bewertungsstichtag anzupassen. „Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.“⁸

Die Werte werden entsprechend auf eine Bezugseinheit ausgewiesen und müssen mit der Anzahl an Bezugseinheiten des Objektes vervielfacht werden. Übliche Bezugseinheiten sind die Bruttogrundfläche (BGF) oder der Bruttorauminhalt (BRI). Die hier Anwendung findende BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird über die Außenmaße eines Gebäudes gemessen.

Dieser vorläufige Wert muss dem Alter entsprechend gemindert werden, da der Sachwert einen Zeitwert abbildet. Die Alterswertminderung ergibt sich aus der Gesamt- und der Restnutzungsdauer einer Immobilie.

Es ergibt sich der Sachwert der baulichen Anlagen. Dieser wird um den Bodenwert und die baulichen Außenanlagen, insofern diese nicht bereits durch den Bodenwert berücksichtigt worden sind, zum vorläufigen Sachwert ergänzt. Dieser vorläufige Sachwert wird durch

⁷ (§ 21 ImmoWertV)

⁸ (§ 22 ImmoWertV)

Marktanpassungs- und Sachwertfaktoren an die spezifische Situation des Marktes des Bewertungsobjektes sowohl positiv als auch negativ angepasst.

Der Sachwert findet in Bezug auf den Einfluss der Rechtsnovellen Anwendung bei der Betrachtung einer Modernisierung, da diese Einfluss allgemein auf die bauliche Anlage, ergo auf die Restnutzungsdauer einer Immobilie nimmt.

1.5.3. Vergleichswertverfahren

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.“⁹

Das Vergleichswertverfahren dient zur Ermittlung von Werten für homogene Immobilienarten, wie unbebaute Grundstücke und beispielsweise gleichartige Eigentumswohnungen.

Ist eine sachverständig ausreichende Anzahl an Vergleichsgrundstücken, bzw. -wohnungen und somit Vergleichspreisen vorhanden, kann der durchschnittlich gezahlte Preise als Grundlage der Berechnung des Vergleichswertes für den Bewertungsgegenstand angenommen werden.

Liegen Vergleichspreise von Immobilien vor, die sich in Art und Maß der Bebauung vom Bewertungsgegenstand unterscheiden, so ist eine Anpassung über Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen. Da das Vergleichswertverfahren zur Bewertung von homogenen Objektarten, vordergründig aber zur Grundstücks- bzw. Bodenwertermittlung dient, sind die Größe, Tiefe, Form, und die Ausnutzungsgrade der Geschossflächen- und der Grundflächenzahl dienliche Rechengrößen zur Anpassung.

In Bezug auf die Wertauswirkungen der Rechtsnovellen findet das Vergleichswertverfahren lediglich Anwendung im Ausblick auf die Auswirkungen des Urbanen Gebietes, da durch diesen Gebietstyp ein Einfluss auf den Bodenwert durch die Änderung der Ausnutzung möglich ist.

⁹ (§15 ImmoWertV)

2. Rechtsnovellen - Mietrecht

Im Hauptteil der Ausarbeitung wird nun durch Analyse der Gesetzestexte und dem theoretischen Konstrukt der einzelnen Gesetze dargestellt, an welcher Stelle und in welchem Ausmaß ein Gesetz wirken soll. Im Anschluss wird die eigentliche Wirkung auf dem Markt auf Grundlage der vorangestellten Parameter ausgewertet. Liegt eine tatsächliche Marktauswirkung vor, so wird in einem weiteren Unterpunkt eine theoretisch Wertauswirkung diskutiert.

Es wurde eine sinnhafte Trennung in Miet- und Baurecht vorgenommen. Der erste Teil thematisiert vordergründig vergangene und aktuelle Mietrechtsnovellen.

2.1. Mietpreisbremse

2.1.1. Inhalt

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 beinhaltet sowohl die Einführung der Mietpreisbremse, als auch die Regelung des Bestellerprinzipes, auf welches im nächsten Unterpunkt näher eingegangen wird. Die Deckelung der Neumieten soll den erhöhten Anstieg des Mietzinses in Metropolregionen drosseln. Die Bundesregierung überlässt dabei die Auswahl der Regionen den Landesregierungen. „Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“¹⁰

Das Gesetz besagt nun in § 556d (1) BGB, dass bei Neuvermietung eines Wohnraumes, welcher in einem ausgeschriebenen angespannten Markt liegt, die ortsübliche Vergleichsmiete (OüVM) nicht mehr als 10 Prozent überschritten werden darf.

Die ortsübliche Vergleichsmiete, welche in § 558 (2) BGB näher definiert wird, wird aus den Mieten des Bereiches gebildet, welche aktuell auf dem Markt gezahlt werden. Hierbei seien Vergleichskriterien wie, „Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit“¹⁰ ausschlaggebend. In den Durchschnitt fließen die geänderten oder neu vereinbarten Mieten der letzten vier Jahre ein. Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet somit den aktuellen Markt auf Basis der Vergangenheit, also eventueller Preisanstiege, ab.

¹⁰ (Artikel 1; Unterkapitel 1a; § 556d (2) MietNovG)

Ein angespannter Markt kennzeichnet sich ab, wenn:

- „1. Die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“¹⁰

Das Gebiet muss durch Rechtsverordnung erklärt und begründet werden. Bei geltender Rechtsverordnung greifen oben genannte Grenzen und müssen bei Neuvermietung eingehalten werden. Sanktionen bei Nichteinhaltung definiert das Gesetz jedoch nicht.

Gestattete Überschreitungen der OüVM sind im Gesetz definiert. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf, wie das Gesetz besagt, bereits zu 10 % bei Neuvermietung überschritten werden. Insofern die Miete des Vermieters diese Grenze bereits überschreitet, ist eine Vereinbarung des vergangenen Mietzinses gestattet (Bestandsschutz). Eine zusätzliche Erhöhung bei Neuvermietung ist ausgeschlossen. Die OüVM darf ebenfalls überschritten werden, wenn „der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen [...] durchgeführt hat.“¹⁰ Diese können ohne Berücksichtigung der Grenze anteilig auf den Mieter umgelegt werden.

„Elf Prozent der Modernisierungskosten können pro Jahr auf den Mieter umgelegt werden, auch wenn die Gesamtmiete dann oberhalb der Zehn-Prozent-Schwelle der Mietpreisbremse liegt.“¹¹ Nähere Erläuterungen folgen hierzu in Punkt 2.4. Modernisierungsumlage.

Ebenfalls komplett ausgenommen, selbst wenn die Immobilie in rechtskräftigem Gebiet läge, ist die Neuvermietung von Wohnraum, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt wird.

Die Regelung gilt somit für Neuvermietung von nicht umfassend modernisierten Bestandswohnungen, welche nicht bereits vorher über dem Mietspiegel lagen.

¹¹ (Fabricius, 2016)

Die Auskünfte über die Vormieten und resultierende Rechtsfolgen werden in § 556g BGB näher erläutert. Da es keine Kontrollinstanz gibt, die den Vermieter davon abhalten könnte die Miete doch höher als begrenzt anzusetzen, ist es Aufgabe und Recht des Mieters Auskunft über vergangene Mieten zu erhalten und die OÜVM im örtlichen Mietspiegel zu recherchieren. Auf dieser Grundlage kann nun eine angemessene Miete vereinbart werden.

„Stellt ein Mieter fest, dass seine Miete um mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen soll, ist diese Forderung des Vermieters [...] unzulässig. [...] Der Mieter kann zu viel verlangte Miete einbehalten – auch wenn er den Mietvertrag mit der zu hohen Forderung unterschrieben hat.“¹¹

Als Ziel der Mietpreisbremse setzte Justizminister Heiko Maas den rasanten Mietanstieg in Ballungszentren zu drosseln. „Vor allem in den Innenstädten der Metropolen und mancher Mittel- und Studentenstädte hat dieser Anstieg dazu geführt, dass das Wohnen dort immer teurer wurde. Nach dem Auszug eines Altmieters haben die Eigentümer vor einer Wiedervermietung die Preise oft um 30 bis 40 Prozent angehoben.“¹²

Im nächsten Abschnitt werden die Reichweite und die Auswirkung der Gesetzesnovelle näher analysiert und es wird geprüft ob auf dem Markt eine tatsächliche Drosselung stattfand.

¹² (Maas, 2016)

2.1.2. Marktauswirkungen

Wie im vorherigen Abschnitt herausgestellt wurde, beinhaltet dieses Gesetz viele Einschränkungen und Ausnahmen. Diese werden im Folgenden gewichtet.

Die Verordnungen der einzelnen Länder müssen nach Einführung des Gesetzes einzeln durchgesetzt und anhand des Marktes begründet werden. Der Markt muss die Kriterien eines angespannten Marktes erfüllen. In folgenden Ländern wurde eine Verordnung erlassen:

Bundesland	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Baden-Württemberg	November 2015									
Bayern	August 2015									
Berlin	Juni 2015									
Brandenburg		Januar 2016								
Bremen	Dezember 2015									
Hamburg	Juli 2015									
Hessen	November 2015									
Mecklenburg-Vorpommern	In Planung									
Niedersachsen		Dezember 2016								
Nordrhein-Westfalen	Juli 2015									
Rheinland-Pfalz	Oktober 2015									
Saarland	Einführung wird geprüft									
Sachsen	Nach Prüfung kein angespannter Wohnungsmarkt erkennbar									
Sachsen-Anhalt	Einführung wird geprüft									
Schleswig-Holstein	Dezember 2015									
Thüringen		März 2016								

Abbildung 2 - Einführung der Rechtsverordnung – Stand August 2017

In der Abbildung 2 ist zu erkennen, dass der Großteil der Bundesländer schnell nach Einführung des Gesetzes mit entsprechender Verordnung reagiert hat. Neun von Sechszehn Bundesländern erklärten unmittelbar in 2015 einige Ihrer Gemeinden und Metropolregionen zu angespannten Märkten. 2016 erließen vier weitere Bundesländer die Verordnung über einen angespannten Wohnungsmarkt. Als einziges Bundesland erklärte Sachsen, dass eine Verordnung nicht nötig sei und das Gesetz der Mietpreisbremse hier nicht in Anspruch genommen werde. Ausstehend ist die Verordnung im Saarland, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern. Die schnelle Reaktion der Bundesländer zeigt, dass Bedarf an Regulierung und Bremsung der Mieten bestand, besteht und realistisch ist.

In der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015 der Gemeinde Berlin heißt es beispielsweise: „Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“¹³

Es ist also deutlich erkennbar, dass die Märkte in Deutschland angespannt sind. Es herrscht Mangel an bezahlbarem Wohnraum bzw. an Wohnraum im Allgemeinen und hohe Mieten können daher aufgerufen werden und werden auch von einigen Marktteilnehmern gezahlt. Laut Christine Rose, Immobilienzeitung vom 03.06.2017 Ausgabe 31/2017, planen Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Niedersachsen die Bremse bzw. verabschiedete Verordnungen wieder zu revidieren, da bis dato kein Effekt resultiere.

In das Raster der Bremse fallen Bestandswohnungen, welche nicht umfassend modernisiert wurden oder nicht schon über der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen und neu vermietet werden. „Die im Juni eingeführte Mietpreisbremse gilt einem Bericht zufolge inzwischen für nahezu jede dritte Wohnung in Deutschland. Rund 6,5 Millionen der 22 Millionen Wohnungen seien betroffen, berichtet die Deutsche Presseagentur unter Verweis auf Zahlen des Deutschen Mieterbunds.“¹⁴ Theoretisch ist es somit eine große Zahl an Wohnungen, welche durch das Gesetz reguliert werden würden. Jedoch gelte das Gesetz nur bei Neuvermietung und nicht bei geänderten Bestandsmieten, was nur einen Teil der 6,5 Millionen Wohnungen betrifft. Die Schnittmenge ist sehr gering.

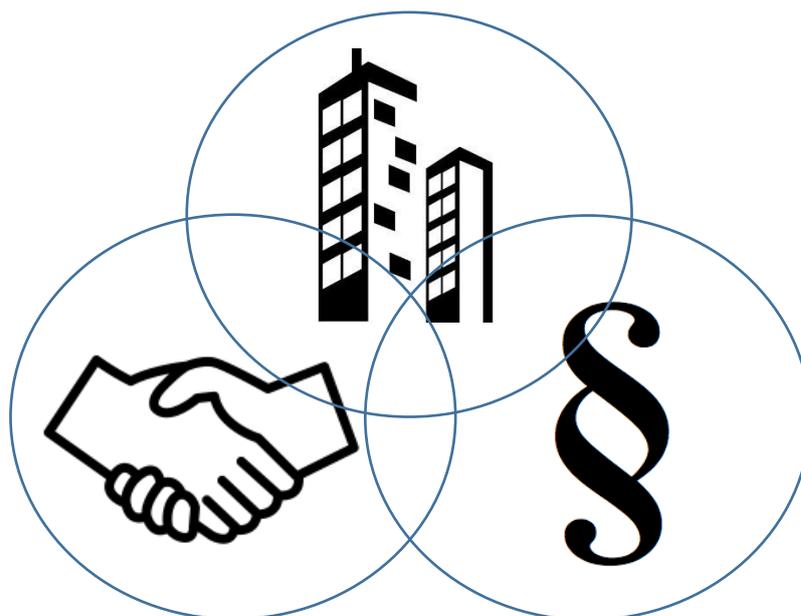


Abbildung 3 - Schnittmenge der betroffenen Fälle

¹³ § 1 Mietenbegrenzungsverordnung Berlin

¹⁴ (Deutsche Presseagentur, 2016)

Am Beispiel des aktuellen Berliner Mietspiegels wird deutlich, wie das Gesetz am Markt Anklang findet. „Im neuen Mietspiegel 2017 stiegen die abgebildeten Mieten gegenüber dem letzten Berliner Mietspiegel 2015 um 9,4 %, bzw. rund 0,55 €/m² Wohnfläche. Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt bei monatlich 6,39 €/m² Wohnfläche nettokalt im Vergleich zum Mietspiegel 2015 mit monatlich 5,84 €/m².“¹⁵ Jedoch handelt es sich bei den genannten Zahlen um den Mittelwert des Mietspiegels. Selbst dieser hat innerhalb von zwei Jahren einen relevanten Sprung gemacht. Der Mietspiegel weist jedoch auch Spannen aus. Diese oberen Spannen zeigen Sprünge bis zu 81,4 %. Mietpreissprünge im oberen Segment von bis zu 81,4 % sind kein Ausdruck einer Drosselung. Auf diesem Wohnungsmarkt hat die Mietpreisbremse bis dato nicht den gewünschten Effekt erzielt.

„Der Berliner Mieterverein e.V. analysierte eine Stichprobe von 170 Berliner Online-Wohnungsangeboten im Jahr 2016, und befand, dass die zulässige Höchstmiete in Berlin um durchschnittlich 2,73 €/m² bei privaten Wohnungsunternehmen und um 3,00 €/m² bei Privatvermietern überschritten wurde.“¹⁵ Die Angebotsmieten sind gleichbleibend hoch aufgrund fehlender durchgreifender Regulierung. Diese anhaltende Überschreitung der gesetzlichen Höchstmieten zeugt davon, dass der Vermieter keinen Grund hat, Mietgrenzen einzuhalten, um weiter Anfragen von potenziellen Mietern zu bekommen. Es besteht das Problem, dass gut verdienende Menschen bevorzugt werden. Die aufgerufenen Mieten werden von einigen Marktteilnehmern gezahlt, trotz Überschreitung der Grenze. Dies ist nicht zu Gunsten der weniger zahlungsfähigen Mietinteressenten.

Marktreaktionen sind übertragbar vom Beispiel Berlin auf andere Metropolregionen bzw. Bundesländer. Ergo, die Mietpreisbremse hat nicht den gewünschten Effekt der Gleichberechtigung der Neumieter erzielt.

Gründe der nicht erfolgten Ausbremsung des Anstiegs liegen vor Allem in den Ausnahmen, die das Gesetz zulässt, welche ebenfalls einen großen Teil des Aufwärtstrends der Mieten der letzten Jahre ausmachen. Des Weiteren sind es die „falschen Anreizstrukturen, die das Gesetz schafft.“¹⁵ Es fällt ein Großteil der Wohnungen durch das Raster und eine Kontrolle seitens des Gesetzgebers gibt es nicht. Diese obliegt allein dem neuen Mieter. Ob die Miete die OüVM nur um 10 Prozent übersteigt oder die des Vormieters schon über besagter Grenze lag, muss durch den neuen Vertragspartner kontrolliert werden. Dieser hat jedoch in den meisten Fällen keine starke Verhandlungsposition.

¹⁵ (Friedrich, 2017)

Auch wenn es in einigen Fällen für den Mieter positive Gerichtsurteile gibt, hat der Vermieter aufgrund der hohen Nachfrage auf den angespannten Wohnungsmärkten vor Vertragsabschluss eine große Auswahl an potenziellen Nachmietern, welche dann die höhere Miete zahlen, um die Wohnung überhaupt zu bekommen.

„Zwischen 66,5 und 94,8 Prozent aller Angebote beziehungsweise Wiedervermietungsmieten lagen in Berlin, Hamburg, München und Frankfurt in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse und dem Stichtag 30. Juni 2016 über den zulässigen Werten der Mietpreisbremse. Die Wiedervermietungsmieten überstiegen dabei in mehr als 100.000 Fällen die Obergrenzen der Mietpreisbremse.“¹⁶

Aufgrund der Tatsache, dass die Wiedervermietungsmieten seit Verabschiedung des Gesetzes nahezu konstant weiter stiegen, kann eine Bremse des Mietspiegelwachstums, welcher den Marktdurchschnitt der letzten zwei Jahre abbilden soll, ebenfalls nicht geschehen. Jedoch orientiert sich gerade die Mietpreisbremse am Mietspiegel. Werden die Grenzen missachtet, steigt der Mietspiegel weiter und bietet im nächsten Zyklus selbst die Möglichkeit sogar rechtskräftig höhere Mieten anzusetzen. Der alte Mietspiegel wird nicht beachtet, die Mieten bei Neuvermietung höher angesetzt, der neue Mietspiegel enthält eben diese weiter steigenden Mieten und bietet wiederum keinen ausschlaggebenden Grund zur Einhaltung bzw. bietet Raum zur tatsächlichen Grenzüberschreitung.

Diese erste analysierte Rechtsnovelle hat offensichtlich den Markt nicht ausschlaggebend beeinflusst. Es bedarf einer weiteren Modellierung der Rahmenparameter, die den Mietpreis bei Neuvermietung begrenzen, um die eigentlichen Ziele zu erreichen. Es mangelt dem Gesetz an Durchsetzungskraft. Die relativ geringe Anzahl an betroffenen Neuvermietungsfällen, die Ausnahme des Bestandsschutzes und die anhaltend hohe Nachfrage entschärfen das Gesetz in seinem Grundgedanken.

Kontrolle der Vermieter (Vormiete), Ausweitung der betroffenen Wohnungen und eventuelle Sanktion bei Nichteinhaltung könnten den Markt durchgreifender beeinflussen bzw. bremsen.

Da kein relevanter Markteinfluss dieses Rechtes auf den Immobilienmarkt festgestellt wurde, wird auf eine Analyse hinsichtlich des Wertes einer Immobilie verzichtet.

¹⁶ (Bratfisch, 2016)

2.2. Bestellerprinzip

2.2.1. Inhalt

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) vom 21. April 2015 beinhaltet außerdem Artikel 3, welcher eine Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) enthält. Das Gesetz bezieht sich lediglich auf die Vermittlung von Mietwohnraum. Der Kauf bzw. Verkauf durch einen Makler wird an dieser Stelle nicht vom Gesetz abgebildet und reglementiert.

Die übliche Ausgangssituation in Deutschland war wie folgt. Ein Wohnungssuchender fragt bei einem Makler ein Inserat an oder beauftragt einen Makler eine Wohnung nach seinen Vorstellungen zu finden. Ist die Wohnung verfügbar, wird ein Besichtigungstermin vereinbart. Es gibt sowohl öffentliche, als auch persönliche Besichtigungstermine. Nach erfolgreicher Besichtigung folgt die Bewerbung auf die Einheit. Dazu werden die nötigen Dokumente beim Makler eingereicht und dem Vermieter vorgelegt. Entscheidet sich der Vermieter für einen Bewerber, so kommt es zum Vertragsschluss beider Parteien. Der Makler sollte hierbei im Idealfall einen Interessenvertreter beider Seiten darstellen, da er vom Vermieter beauftragt und für gewöhnlich vom Mieter für die eben genannten Dienstleistungen bezahlt wurde.

In vielen Fällen wurde hierfür ein Alleinauftrag zwischen Vermieter und Maklerbüro geschlossen. D.h.: Der Makler inseriert die Wohnung und begleitet den Suchenden von Interessenmeldung bis hin zum möglichen Vertragsabschluss, ohne, dass andere Makler ebenfalls nach Interessenten suchen. Dieser Auftrag bedarf laut Rechtsnovellierung des § 2 (1) WoVermRG nunmehr der Schriftform und wird nur wie bisher nur nach erfolgreichem Vertragsabschluss vergütet. Die entstehenden Kosten, bzw. Bezahlung des Vermittlers, wurden bis dato üblicherweise vom Wohnungssuchenden getragen. § 3 (2) WoVermRG schreibt vor, dass vom Wohnungssuchenden nicht mehr als zwei Nettokaltmieten verlangt werden dürfen.

Aufgrund der Höhe der Maklercourtage, Zahlung und somit Mehrbelastung seitens des Mieters, für teilweise ungerechtfertigte Höhe des Vermittlungsaufwandes, ist das Bild des Maklers seither nicht sehr hoch angesehen auf dem Markt.

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung soll Disbalancen in Interessen und Kosten bzw. Bezahlung aller Parteien ausgleichen. Es besagt, dass die anfallenden Kosten für das Inserieren, Führen von Besichtigungen und Vertragsverhandlungen nunmehr vom bestellenden Vertragsteilnehmer getragen werden. Also in den nunmehr häufigsten Fällen vom Vermieter. Eine Zuwiderhandlung des Vermittlers, also verlangt er trotz Bezahlung vom Vermieter, Zahlungen vom Mieter, kann bis hin zu Geldstrafen oder, in besonderen Fällen, zum Entzug der Lizenz führen. Das WoVermRG § 8 (2) besagt, dass die Ordnungswidrigkeit [...] mit einer Geldbuße bis zu 25 000 Euro [...] geahndet werden könne.

Eine Ausnahme bildet hierbei der Fall, dass ein Wohnungssuchender ausdrücklich den Makler bittet/beauftragt einzelne Wohnungen bei bestimmten Vermietern anzufragen, ohne, dass die angefragte Wohnung schon angeboten wird oder ein Vermittlungsvertrag darüber besteht. Hierfür können vorher vereinbarte Kosten auch für den Wohnungssuchenden anfallen.

Als Ziel des gesamten MietNovG ist die Entlastung des Mietermarktes zu verstehen. Insbesondere das Bestellerprinzip soll es einem Wohnungssuchenden erleichtern Kosten der neuen Wohnung bzw. des Wohnungswechsels zu tragen. Im Punkt 2.2.2. wird nun untersucht, welche gewollten und ungewollten Effekte dieses Gesetz am Markt seit Einführung in 2015 bewirkte.

2.2.2. Marktauswirkung

Das Bestellerprinzip hat im Gegensatz zur vorher analysierten Mietpreisbremse durchaus gewünschte Effekte am Markt hervorgerufen. Es traten jedoch auch unvermeidbare andere Markteffekte auf.

Auf Seite des Mieters zeigte die Neuregelung den positiven Effekt, dass die Kosten für die Wohnungssuche sanken. Dieser Effekt hat großen Wert auf Seiten der Mieter. Jedoch ergeben sich durch das Gesetz und andere Markteinflüsse andere Probleme. Da der Vermieter nun für seine Aufträge zahlen muss, vermittelt er oftmals selbst. Dies verursacht mitunter weniger Kosten und führt aufgrund der hohen Nachfrage ebenfalls zum gewünschten Vertragsabschluss. Resultierend daraus ist der Rückgang der Inserate auf den gängigen Immobilienportalen wie Immobilienscout oder Immowelt, welche durch Makler viel genutzt werden.

„Das Angebot an Mietwohnungen ist durch das Gesetz zur Neuregelung von Maklerprovisionen stark zurückgegangen – sowohl bei Maklern als auch auf den Immobilien-Online-Portalen. Das zeigt eine Umfrage des Immobilienverbands IVD unter 6.000 IVD-Mitgliedern zu ihren Erfahrungen mit dem neuen Gesetz nach einem Jahr. So schätzen die befragten Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständige, dass infolge des sogenannten „Bestellerprinzipes“ das Wohnungsangebot in den Immobilienportalen um 40 Prozent zurückgegangen ist.“¹⁷ Dies ist als negativer Effekt der Novelle auf allen Seiten des Marktes zu verzeichnen. Der Vermittler bekommt weniger Aufträge, der Vermieter hat mehr Aufwand, aber eventuell geringere Kosten und der Mieter hat weniger öffentliche Angebote und einen insgesamt intransparenteren Markt.

Auf Seiten der Makler wurden schon vor Einführung der Neuregelung Stimmen laut, da der Auftragsrückgang bereits befürchtet wurde. Einige Makler strukturieren sich infolgedessen um und orientieren sich auf den gewinnversprechenden Verkauf von Immobilien.

Auf Seiten der Vermieter ist das Gesetz jedoch auch als positiv zu verzeichnen. Die Vermieter können, insofern sie das Geschäft nicht selbst übernehmen, durch die Vereinheitlichung der Bezahlung größere Verträge mit Maklern eingehen. „Die Courtage habe sich seitdem eher in Richtung einer Monatskaltmiete eingependelt. Dem Immobilienverband Deutschland (IVD) zufolge, Interessenvertretung vieler Makler, sind die Umsätze auch deshalb um 20 Prozent zurückgegangen - deutlich weniger, als die Branche befürchtete.“¹⁷

¹⁷ (Wegner, 2016)

Aufgrund wiederkehrender Vertragssituationen zwischen Vermieter und Makler, können konstante, aber geringere Kosten für die Beauftragung vereinbart werden. Der Mieter muss sich darüber nun weniger Gedanken machen.

„Die Forscher [des Instituts F+B] werten bundesweit Angebote auf gut 120 Immobilienportalen im Internet aus. Im ersten Quartal 2017 sind demnach 42 Prozent weniger Mietinserate erschienen als im ersten Quartal 2015 - dem letzten vor Einführung des Bestellerprinzipes zum 1. Juni 2015.“¹⁷

Der Immobilienverband Deutschland kritisiert aufgrund der rückläufigen Auftragslage im Mietsegment hingegen das Bestellerprinzip als unehrlich. Theoretisch müsse beiden Marktseiten die Bestellung eines Maklers zu gleichermaßen möglich sein. Jedoch ist dies auf dem aktuellen Markt eher einseitig vom Vermieter (Anbieter) geprägt.

Der Rückgang verursacht, dass einige Wohnungsvermittlungen inoffiziell und nicht pro forma geschehen. Beispielsweise ohne offizielles Inserat über eigenes Netzwerk des Vermieters oder, dass der aktuelle Mieter direkt einen Nachmieter sucht. Der Makler als Vermittler, Schlichter oder dritte neutrale Instanz, entfällt hierbei gänzlich.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Novelle eine Entlastung der Mieter (Nachfrager) bewirkte. Es wurde die Profitabilität des Neuvermietungsgeschäftes gedämpft und ein Ausgleich der Transaktionskosten fand statt. Als negativer Effekt ist der Rückgang der Mietangebote (Inserate) zu verzeichnen, welcher den Markt leicht intransparenter und teilweise schwer zugänglich für Mieter in einer neuen Stadt macht.

Da die Transaktionskosten bei der Wohnungssuche oder der Wohnungsvermittlung keinen Werteeinfluss auf die Immobilie verursachen, wird auf eine Analyse der Rechtsnovelle diesbezüglich verzichtet.

2.3. Kappungsgrenze

2.3.1. Inhalt

Die Norm der Kappungsgrenze, in Absatz 3 des § 558 BGB ‚Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete‘ zu finden, bezieht sich, im Gegensatz zur Mietpreisbremse, auf Änderung von Bestandsmieten (Mietpreisbremse – Neuvermietung).

Grundaussage des Gesetzestextes des § 558 BGB ist, dass innerhalb von drei Jahren die Bestandsmiete, insofern sie unter der OüVM liegt, nur um höchstens 20 Prozent bis hin zur Erreichung der OüVM erhöht werden darf. Die eigentliche Rechtsnovelle der Mietrechtsreform 2013 besagt, dass Länder, ähnlich wie im Fall der Mietpreisbremse, Gebiete durch Verordnung festlegen können, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorherrscht und die Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent gesetzt werden darf. Die Miete darf zur Erreichung der beiden Grenzen einmalig, aber auch mehrmals kleinschrittig erhöht werden.

„Durch die Kappungsgrenze soll verhindert werden, dass bei großer Diskrepanz zwischen der Vertragsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete eine an sich rechtmäßige Mietanpassung zu einer übermäßigen Belastung der betroffenen Mieter führt.“¹⁸

Die Kappungsgrenze reguliert eine Kopplung der Bestandsmieten an die auf dem Markt gezahlten Preise (OüVM). Da einerseits eine Erhöhung der Miete nur um 20 bzw. 15 Prozent möglich ist und andererseits dies nur jeweils nach 3 Jahren ohne Mieterhöhung.

Durch die Herabsetzung des Prozentsatzes der Erhöhung ist eine weitere Entlastung des Bestandsmieters angedacht, da in den besagten Gebieten die Mieten überdurchschnittlich steigen und eine Deckelung von 20 Prozent nicht ausreichend wäre. Die Erreichung der OüVM wird somit um einige Jahre verschoben und lässt die Mieten moderat steigen.

¹⁸ (Bongardt, 2013)

2.3.2. Marktauswirkung

Die Kappungsgrenze soll im Gegensatz zur Mietpreisbremse, den Mieter im Bestand vor plötzlichen untragbaren Mieterhöhungen schützen. Sie gilt nicht bei Neuvermietung. Da der Bestandsmieter über seine aktuelle bzw. vergangene Miete Bescheid weiß und bei Mieterhöhungsverlangen seitens des Vermieters den Prozentsatz sehr leicht nachvollziehen kann, ist es hier schwerer für den Vermieter das Gesetz zu missachten. Die Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit des Gesetzes ist hier durch den Mieter leichter als bei der Mietpreisbremse. Daher werden bei Nichteinhaltung eher Ansprüche geltend gemacht. Die Kappungsgrenze ist nicht, wie die Mietpreisbremse durch die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete oder die vom Vormieter gezahlte Miete direkt beeinflusst, sondern bezieht sich auf die eigene Miete und ist somit nicht rationalisierbar. Eine Steigerung (ohne Rechtsfolge) ist für den Vermieter so gut wie nicht möglich. Daher ist die Kappungsgrenze greifbarer und kommt am Markt an.

Eine Rechtsverordnung, sodass die Grenze bei 15 % statt 20 % läge, verabschiedeten die Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen und Schleswig-Holstein. Hier wurden einzelne Gebiete, Gemeinden und Städte als angespannter Markt ausgewiesen.

Wie aus folgendem theoretischen Beispiel hervorgeht, hat die Senkung der Grenze einen starken Effekt. Der Anstieg der Bestandsmieten wird somit bezahlbar und schützt effektiv den Mieter.

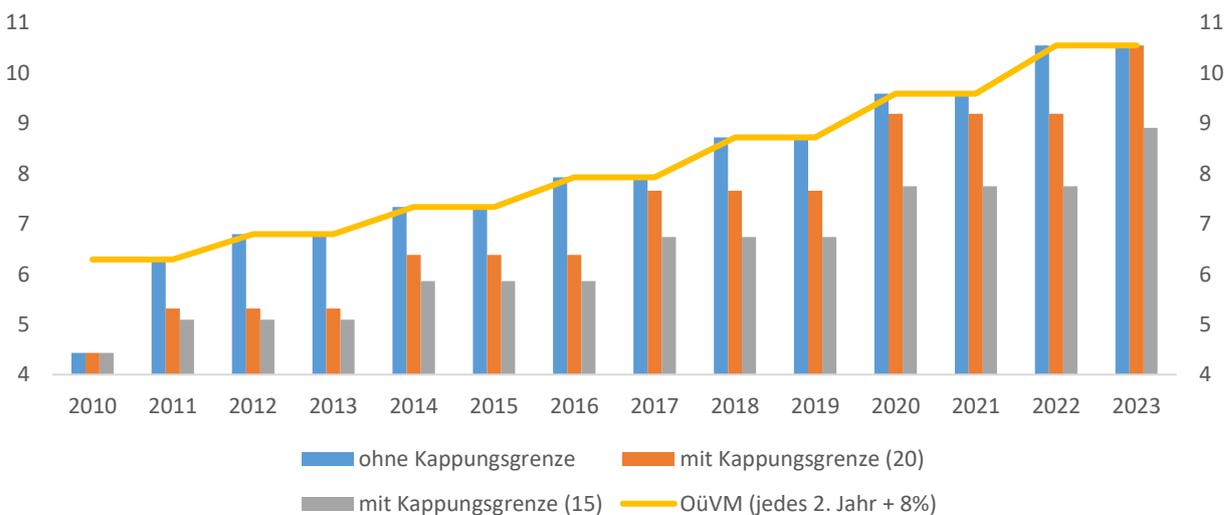


Abbildung 4 - Beispielwirkung Kappungsgrenze

Eine Wohnung wird zu 4,43 €/m² NKM vermietet. Der Vermieter möchte bis zur OüVM erhöhen, welche in 2010 für die betrachtete Wohnung bei 6,29 €/m² NKM liegt. Ohne § 558 BGB wäre die Miete sozusagen an einen jedes zweite Jahr um acht Prozent steigenden Index gekoppelt und direkt nach dem ersten Jahr erreicht und könnte wie beschrieben immer direkt angeglichen werden (blau). Beziehungsweise in der Praxis bei Neuvermietung sogar um 10 % über der OüVM angeboten werden (Mietpreisbremse). Das Beispiel geht nur auf geänderte Bestandsmieten ein.

Bei einer Erhöhung um 20 Prozent jedes dritte Jahr ist die ortsübliche Vergleichsmiete in 2023, also nach 10 Jahren, erreicht (orange). Läge die Wohnung im rechtskräftigen Bereich der Verordnung über einen angespannten Wohnungsmarkt, ist der Anstieg gedämpfter und die OüVM wäre theoretisch erst außerhalb des Betrachtungszeitraumes, nach 28 Jahren (2041), erreicht.

Die analysierte Kappungsgrenze ist, sowie das Bestellerprinzip, auf dem Markt durchgesetzt und auf der Marktseite der Mieter positiv zu verzeichnen. Einen beiläufigen oder unvermeidbaren Nebeneffekt, wie Dämpfung von Investitionen durch Auflagen oder direkte Schwächung einer Position eines Teilnehmers sind nicht zu erkennen. Die Geldströme der Vermieter werden limitiert, um eine Marktgerechtigkeit herzustellen.

Da die Kappungsgrenze direkten Einfluss auf die zukünftigen Cashflows einer Bestandsimmobilie nimmt und somit wertbeeinflussende Grenzen setzt, wird im Folgenden eine erste Wertauswirkung theoretisch abgeleitet.

2.3.3. Wertauswirkung

Wie im vorherigen Abschnitt bereits beispielhaft herausgestellt wurde, nimmt die Begrenzung der Mieterhöhung einen Einfluss auf die zukünftig aus der Immobilie fließenden Zahlungsströme. Es liegt somit, bezogen auf die aktuelle Marktmiete eine Untervermietungssituation vor. Der Markt würde bei kompletter Neuvermietung eines Objektes deutlich mehr zahlen. Die Mieter im Bestand sind an alte Mieten gebunden, welche eben durch die Kappungsgrenze nur einmal innerhalb von drei Jahren um 20 % oder sogar nur 15 % bis hin zur OüVM angehoben werden können.

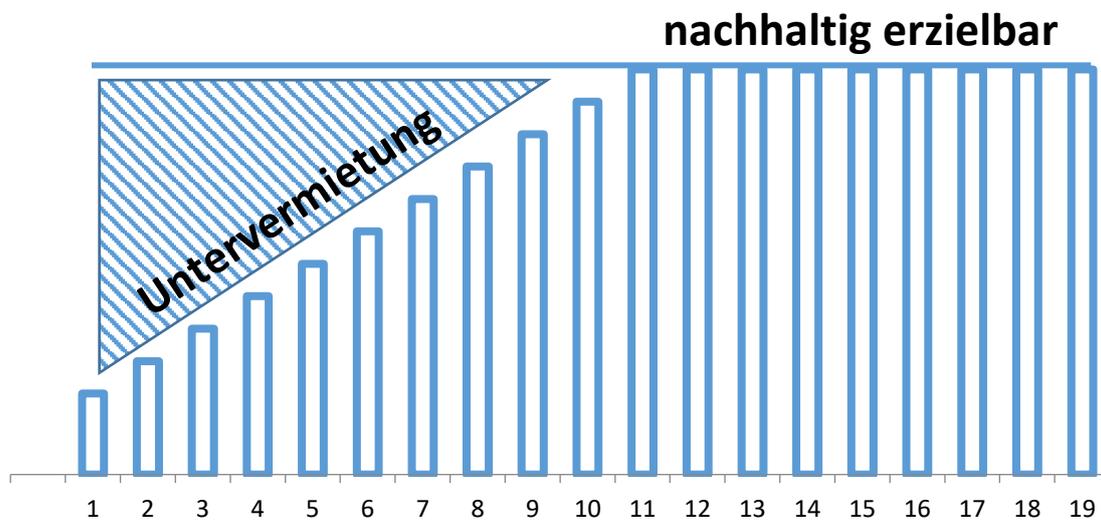


Abbildung 5 - Untervermietungsszenario

Der Differenzbetrag zwischen nachhaltig erzielbarer Miete und der aktuell gezahlten bzw. zukünftig limitierten Miete ist wertbeeinflussend. In den ersten Jahren des Szenarios geht dieser noch mehr ins Gewicht, da die Abzinsung noch keine große Auswirkung hat und der Fehlbetrag nahezu direkt vom Zeitwert der Immobilie abgezogen wird.

„Die Bestimmung von K_0 (Anfangskapital) bei gegebenem K_n (Endkapital), q (Zinsfaktor; mit $q = 1 + p/100$) und n (Laufzeit) bezeichnet man als Bestimmung des Barwertes oder Diskontierung“¹⁹ Mithilfe der Diskontierung wird der Barwert eines zukünftigen Zahlungsstromes ausgewiesen und macht ihn somit vergleichbar.

Je weiter der Betrachtungszeitraum fortschreitet, desto geringer wird allgemein die Differenz und desto höher wird die Abzinsung. Folglich gehen diese Geldströme nicht mehr so stark ins Gewicht, da einerseits die nachhaltig erzielbare Miete erreicht wird und andererseits die Abzinsung ausgleichend wirkt.

¹⁹ (Holland, 2017)



Es folgt ein theoretisches Beispiel, um die Beeinflussung in Zahlen auszudrücken.

Ertragswert (mit nachhaltig erzielbaren Mieten)

Rohertrag	80.000,- €
- Bewirtschaftungskosten	20.000,- €
= Reinertrag	60.000,- €
x Vervielfältiger (RND=50; LZ 4%)	21,48
+ diskontierter Bodenwert (300.000)	42.213,- €
Ertragswert	<u>1.331.000,- €</u>

Untervermietung (Kappungsgrenze 20 % und 15 %) Jahr 1*

	+ 15 %	+ 20 %
Rohertrag (nachhaltig)	80.000,- €	80.000,- €
IST-Miete	60.000,- €	60.000,- €
IST-Miete (+ Erhöhung)	69.000,- €	72.000,- €
Differenz	- 11.000,- €	- 8.000,- €
x Vervielfältiger (RND=3; LZ 4%)	2,78	2,78
	<u>30.526,- €</u>	<u>22.200,- €</u>

Untervermietung (Kappungsgrenze 20 % und 15 %) Jahr 4*

	+ 15 %	+ 20 %
Rohertrag (nachhaltig)	80.000,- €	80.000,- €
IST-Miete	69.000,- €	72.000,- €
IST-Miete (+ Erhöhung)	79.000,- €	80.000,- €
Differenz	- 1.000,- €	0,- €
x Vervielfältiger (RND=3; LZ 4%)	2,78	2,78
x Diskontierungsfaktor	0,99	0,99
	<u>2.738,- €</u>	<u>0,- €</u>

Summe der Sonderwerte	<u>33.262,- €</u>	<u>22.200,- €</u>
(Untervermietung)		
Wertauswirkung	<u>1.297.738,- €</u>	<u>1.308.800,- €</u>
In Prozent	- 2,49 %	- 1,67 %

*auf etwaige Risikoabschläge/Mietausfallwagnis wird für den Zweck der Anschaulichkeit verzichtet

Das theoretische Beispiel zeigt, dass ein Werteinfluss von bis zu 2,5 % möglich ist. Je nach Ausgangslage der Bestandsmiete sind auch höhere Differenzen (Einflüsse) möglich. Bei einer Begrenzung der Mieterhöhung auf 15 % innerhalb von drei Jahren ergibt sich durch die Untervermietung ein Barwert von ca. 33.000,- €, um welchen der eigentliche Wert gemindert werden kann. Bei einer Begrenzung von 20 % ergibt sich ein Barwert der Untervermietung von ca. 22.000,- €. Abhängig von der Höhe des Ertragswertes, welcher durch nachhaltig erzielbare Mieten erzielbar ist, hat die Kappungsgrenze einen relevanten Werteinfluss. Bei einem ungeminderten Ertragswert von 1.331.000,- € ist ein Werteinfluss von ca. 33.000,-€ oder gar 22.000,- € marginal, jedoch nicht zu missachten.

Der Einfluss der Rechtsnovelle aus investitionstechnischer Sicht (Abbildung 3), also der direkte Markteinfluss zum Schutz Bestandsmieter, ist hier relevanter als der Werteinfluss.

Die Kappungsgrenze hat somit sowohl Markt- als auch Wertauswirkungen und kann als erfolgreiches Regulierungskonstrukt angesehen werden.

2.4. Modernisierungsumlage

2.4.1. Inhalt

2.4.1.1. Rechtlicher Inhalt

Bei der Betrachtung des Gesetzes über Modernisierungsumlagen wird vorerst der Blick auf das allgemeine theoretische Konstrukt geworfen. Eine noch nicht umgesetzte Rechtsnovelle stellt hierbei die Höhe der Umlage dar. Die Höhe der Modernisierungsumlage ist konstant in politischer Diskussion. Zur Diskussion steht die Unverhältnismäßigkeit der Umlage (11 % Herabsetzung). Die Gesetzesentwürfe von Justizminister Heiko Maas wurden bis dato nicht durchgesetzt.

Die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ist in § 559 BGB, welcher schon in vorhergegangenen Abschnitten als Ausnahmeregelungen bspw. der Mietpreisbremse genannt wurde, niedergeschrieben. Der Gesetzgeber definiert des Weiteren in § 555b BGB Maßnahmen, welche als Modernisierungen im Sinne des § 559 BGB zählen.

„Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

- 1. durch die in Bezug auf die Mietsache **Endenergie** nachhaltig **eingespart** wird (energetische Modernisierung),*
- 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,*
- 3. durch die der **Wasserverbrauch** nachhaltig reduziert wird,*
- 4. durch die der **Gebrauchswert** der Mietsache nachhaltig **erhöht** wird,*
- 5. durch die die allgemeinen **Wohnverhältnisse** auf Dauer **verbessert** werden,*
- 6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die **keine Erhaltungsmaßnahmen** nach § 555a sind, oder*
- 7. durch die **neuer Wohnraum** geschaffen wird.“²⁰*

²⁰ (§ 555b BGB)

Eine Modernisierung entspricht nicht einer Instandhaltungsmaßnahme (Erhaltungsmaßnahme) wie in §555b 6 BGB geschrieben steht. Der Vermieter hat dafür Sorge zu tragen, die Mietsache in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

Eine Reparatur der Heizung zählt nicht zur Modernisierung. Es ist schlichtweg eine Instandhaltung und kann somit nicht umgelegt werden. Die Kosten der üblichen Instandhaltung sollten bestenfalls durch die laufenden Mietkosten gedeckt sein.

Jedoch kann der Vermieter eine modernisierende Instandhaltungsmaßnahme durchführen. Ist die Fassade ohnehin sanierungsbedürftig, kann er diese im selben Zug energetisch Dämmen.

„Der Vermieter muss vom Gesamtaufwand einer Modernisierungsmaßnahme die Kosten abziehen, die er für Erhaltungsmaßnahmen hätte aufwenden müssen. Erhaltungsmaßnahmen gehen zu seinen Lasten. In Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes und seinem Zustand gilt regelmäßig der überwiegende Teil der bei einer Modernisierung aufgewandten Kosten als für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verwendet.“²¹

Das Gesetz wurde mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 bereits um die Punkte § 559 a und b BGB ergänzt. Diese besagen, dass eine Umlage bzw. Mieterhöhung drei Monate vor Beginn schriftlich angekündigt werden muss. Darin enthalten sein, muss eine Aufstellung und Aufschlüsselung der entstehenden Kosten. Des Weiteren muss die Umlage bei Nutzung von staatlich geförderten Darlehen um eben diese Zinsvergünstigung gesenkt werden.

²¹ (Hundt, 2014)

2.4.1.2. Modernisierungsarten

Da unter 2.4.2. die Auswirkung des Rechtes analysiert wird, wird im Folgenden geklärt, welche Modernisierungsarten unter das Gesetz der Umlage fallen.

„Um eine energetische Modernisierung handelt es sich, wenn durch die Maßnahme nachhaltig (d. h. auf Dauer) Endenergie eingespart wird. Endenergie setzt sich wiederum zusammen aus Nutzenergie, Energieverlusten sowie Zusatzenergie. Dabei ist Nutzenergie die Energiemenge, die für den Betrieb von Anlagen wie Heizungen, Warmwasserzubereitungsanlagen oder Klimaanlage erforderlich ist. Zusatzenergie ist etwa der Strom, der für den Betrieb der Anlage erforderlich ist.“²²

Ergo, baut der Vermieter eine neue Heizungsanlage ein, rüstet er von einer veralteten Etagenheizung auf eine Zentrale Gasheizung um, so vermindert sich der Energiebedarf und die Kosten können umgelegt werden. Des Weiteren zählt eine Dämmung der Fassade zur energetischen Modernisierung, da hierdurch der Energieverlust und somit der Endenergiebedarf verringert wird.

Die Einsparung von Primärenergie, sprich die Energieeffizienz der Heizungsanlage, und der Schutz des Klimas können erreicht werden durch den Austausch des Systems und Umstieg auf einen anderen Brennstoff. „So kann z. B. auch durch einen Austausch von Nachtspeicheröfen durch eine Gasheizung Primärenergie eingespart werden, weil Erdgas einen wesentlich höheren Wirkungsgrad hat als elektrische Energie“¹⁴

Klimaschutz meint vordergründig die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Diese wird erreicht durch Einführung von Systemen, welche durch erneuerbare Energie betrieben werden. Photovoltaik- oder Solaranlagen zählen hierzu.

Die Einsparung von Wasser wird zum Beispiel erreicht durch den Einbau von Durchlaufbegrenzern oder wasserreduzierten Spülkästen. Auch die Errichtung von Regensammelanlagen ist eine solche Maßnahme. „Zu den Maßnahmen zum Wassersparen gehört insbesondere der Einbau von Wohnungswasserzählern (Zwischenzähler), weil eine verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung der Wasserkosten erfahrungsgemäß zum sparsamen Umgang mit Wasser anregt.“²²

²² (Haufe Online Redaktion, 2016)

Eine Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache hat zum Ziel die Wiedervermietbarkeit der Sache zu steigern. Es bezieht sich hierbei nicht direkt auf eine einzelne Einheit, sondern eher das gesamte Objekt. Solche Maßnahmen können Diebstahlsicherung, Schallschutz, oder auch Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungssituation des Gebäudes sein. Der Mieter hat hier Veränderungen an seiner Mietsache, zum Beispiel Durchbrüche für Anschlüsse, zu dulden, auch wenn sie für das gesamte Objekt bestimmt sind. Eine grundlegende Änderung der Mietsache ist hingegen nicht duldungspflichtig.

Die Verbesserung der Wohnverhältnisse kann erreicht werden durch den Einbau eines Personenaufzuges, die Schaffung von Grünanlagen oder Spielplätzen. Diese Maßnahmen Erhöhen den Komfort und die Qualität der Wohnung und des Wohnumfeldes. Hierbei wird ebenfalls die Vermietbarkeit gesteigert.

Der Vermieter modernisiert ebenfalls, wenn er neuen Wohnraum schafft, indem er an- oder aufbaut oder ein Dachgeschoss ausbaut.²³

Zusammenfassend ist zu sagen, dass Modernisierungen betreffend Energiebedarfsminderung und Wohnwertsteigerung zu den allgemeinen umlagefähigen Kosten gehören. Diese können zu 11 % auf den Mieter umgelegt werden und amortisieren sich somit nach einigen Jahren wieder.

²³Vgl. (Haufe Online Redaktion, 2016)

2.4.2. Auswirkung

2.4.2.1. Marktauswirkung

Vorerst wird eine allgemeine Analyse des Marktes und der Auswirkung auf die Marktteilnehmer vorgenommen, welche im zweiten Abschnitt am Beispiel einer Berliner Immobilie ihre Erklärung findet.

Da eine Erhöhung der Miete auf Grund von Modernisierungen einen größeren Gesamtaufwand als beispielsweise eine Neuvermietung oder Mieterhöhung zur OüVM bedarf, gehört hierzu auch der rechtliche Rahmen dementsprechend geregelt. Eine Modernisierung und die damit einhergehende Umlage muss schriftlich angekündigt werden. Also hat der Mieter theoretisch die Möglichkeit dem Vorhaben in entsprechendem Umfang zu widersprechen und bekommt Einsicht in die Aufstellung der Kosten. Liegt eine unangemessene Härte, laut § 555d (2) BGB, muss die Umlage nicht seitens des Mieters geduldet werden. Andernfalls kann eine Modernisierung seitens des Vermieters gerichtlich durchgesetzt werden. Daher ist eine rechtliche Absicherung beider Seiten der Einhaltung der Grenzen im Falle eine Modernisierung deutlich mehr gegeben als bei vorangegangenen Rechtsbeispielen.

Die Regelung wurde jedoch auch in Hinblick auf die Absicherung des Vermieters verabschiedet und um die Formalen Punkte (Schriftform) ergänzt. Da beide Vertragsseiten von einer Modernisierung im Idealfall profitieren und gleichermaßen durch das Gesetz geschützt werden sollen, ist eine Einhaltung der Regelungen in den meisten Fällen gegeben.

Diskussionen über Höhe und Fairness der Umlage mancher Modernisierungen bestehen jedoch auf dem Markt, da sich Mieter durch die Mehrzahlung ungerecht behandelt fühlen. Beispielsweise eine energetische Modernisierung erhöht nicht den Wohnwert für den Mieter, lässt ihn trotz dessen mehr zahlen. Diese Mehrzahlung sollte dementsprechend jedoch indirekt durch eingesparte Betriebskosten durch die Energieeinsparung teilweise ausgeglichen werden.

Der Begriff der „Luxusmodernisierung“ kursiert ebenfalls auf dem Markt und in der Politik. Es bedeutet, dass in besonderen Lagen mit altem Baubestand durchgreifend modernisiert wird. Es findet hier eine Gentrifizierung statt. Der alte Mieter, ist nicht mehr bereit oder fähig die neue rechtlich gesicherte Miete zu zahlen. Ein anderer Neumieter im Gegensatz dazu, zahlt jedoch für eine durchweg modernisierte Wohnung in einem Altbauquartier. Die Mietklientel wechselt.

Ein erster Gesetzesentwurf von Justizminister Maas zur Herabsetzung der Umlage auf 8 % scheiterte. Es steht jedoch weiter zur Diskussion, wie die Mieterseite besser geschützt werden könne. Es soll erreicht werden, dass selbst bei höheren Modernisierungskosten die Altmietler fähig sind, die Umlagen zu zahlen. Was jedoch dazu führe, dass Modernisierungen des Altbestandes gedämpft werden, da der Investor/Vermieter die Investition auf Grund der verlängerten Amortisationsdauer möglicherweise nicht durchführt.

Die Modernisierung im Allgemeinen wird auf dem Markt oft genutzt um vorherige Rechtsnovellen, wie die Mietpreisbremse, zu umgehen. Modernisiert der Vermieter umfassend, so fällt diese Neuvermietung nicht mehr in das Raster der Bremse. Der Vermieter kann hier die Grenzen der ortsüblichen Vergleichsmiete umgehen und einen hohen Zins fordern. Die Kappungsgrenze setzt Modernisierungsmieterhöhungen ebenfalls keine Grenzen.

Das heißt, auf dem Markt wird die energetische Modernisierung gefördert, betrieben und umlagefähig gemacht. In Anbetracht der Sache, dass damit andere vom gleichen Gesetzgeber geschaffene Regelungen umgangen werden können, ist die Modernisierung und mit ihr verbundene Umlage zum Vorteil für den Vermieter.

2.4.2.2. Markttypische Modernisierung

In Anlage 1 befindlich, ist eine rechtskräftige Modernisierungsankündigung in Auszügen und anonymisiert. Es soll am Objekt eine Modernisierung mit gleichzeitiger Instandhaltung stattfinden. Die Berliner Beispielimmobilie soll beispielhaft die Höhe der Umlage an real gezahlten Kosten plausibilisieren.

Diese Ankündigung beinhaltet in Punkt A eine allgemeine Erläuterung des Modernisierungsbedarfes. Der Mieter wird auf die Rechtsgrundlagen der §§ 555a, 555b ff. hingewiesen und unterliegt somit der allgemeinen Duldungspflicht. Es ist sowohl eine Modernisierung zur Erhöhung des Gebrauchswertes der Immobilie, als auch zur Einsparung von Energie und Umweltressourcen, geplant. Es wird explizit darauf verwiesen, dass gleichzeitig stattfindende Instandhaltungsmaßnahmen nicht zu den umlegbaren Positionen gerechnet werden. Der Bezug zur betroffenen Einheit wurde im Anschreiben deutlich.

Im Punkt B findet der aktuelle Mieter eine umfassende Aufstellung der geplanten Maßnahmen, welche nach § 555c BGB nötig ist. Es wird in Modernisierungsmaßnahme, Instandhaltungsmaßnahmen und Gebäudeaufstockung untergliedert.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen hier der Anbau von Balkonen und der Anbau eines im Innenhof liegenden Aufzugsystems. Unter Instandhaltungsmaßnahmen werden, aus den Modernisierungsmaßnahmen resultierend, die Erneuerung der Fassade und die Renovierung der Treppenhäuser aufgeführt. Diese Maßnahmen zählen zu den üblichen am Markt durchgeführten Maßnahmen. Des Weiteren wird eine Gebäudeaufstockung zur Schaffung neuer Einheiten durchgeführt, welche mit anderen baustatischen Maßnahmen im Keller und auf dem Grundstück einhergeht.

Der Mieter wird in Punkt C über den zeitlichen Rahmen (2017-2019) informiert.

In Punkt D findet sich folgende Kostenaufstellung:

„Gemäß § 559 BGB hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen Anspruch auf eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf von Hundert der anteilig für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten.“

Die voraussichtliche Modernisierungskostenumlage errechnet sich für Ihre Wohnung wie folgt:

Voraussichtliche Modernisierungskosten für den Aufzugaubau insgesamt	1.528.149,00
Voraus. Mod. Kosten für den Aufzugaubau Aufgang Koppenstraße (siehe Anlage 2)	169.794,00
Voraus. Mod. Kosten für den Aufzugaubau Stockwerk (siehe Anlage 2)	20.375,28
Davon 11 % im Jahr	2.241,28
Kostenanteil für Ihre Wohnung (siehe Anlage 2)	752,55
Modernisierungskosten pro Monat	62,71

Voraus. Mod. Kosten für den Balkonbau insgesamt (siehe Anlage 5)	497.957,00
Voraus. Mod. Kosten für den Balkonbau Koppenstraße (Balkontyp 1) (siehe Anlage 5)	169.794,00
Kostenanteil für Ihre Wohnung (siehe Anlage 5)	24.897,80
Davon 11 % im Jahr	2.738,76
Modernisierungskosten pro Monat	228,23

Es ergibt sich eine voraussichtliche Modernisierungsumlage in Höhe von 290,94 EUR monatlich.

Die angegebenen Modernisierungskosten beruhen auf einer Kostenschätzung. Nach Abschluss der Bauarbeiten und dem Vorliegen aller Rechnungen erfolgt die Kostenfeststellung und Ermittlung der tatsächlichen Modernisierungskosten.“

Dieser Kostenschlüssel, welche in der Anlage der Ankündigung noch präzisiert wird, gibt dem Mieter einen plausiblen Überblick über geplante Maßnahmen. In den folgenden Punkten E-G werden die neu entstehenden Flächen durch den Anbau der Balkone und die neu berechnete Miete aufgeführt. Diese erhöht sich um mehr als 50 %. Eine solche Steigerung der Mietkosten ist nach Modernisierung üblich.

Dieses Beispiel bildet den Regelfall der am Markt stattfindenden Vorgänge bezüglich Modernisierungsmaßnahmen ab. Es bedarf der Planung, Ankündigung und Durchführung der Maßnahmen.

Über die Marktgerechtigkeit der Höhe dieser Umlage wird diskutiert. In jedem Fall bekäme der Vermieter seine aufgewandten Kosten amortisiert. Der Faktor, der durch die Höhe der Umlage steigt, ist die Amortisationsdauer. Reziprok sinkt die Zahlungsfähigkeit des Mieters. Eine geringere Umlage bedeutet für den Mieter eine geringere Belastung und den Vermieter eine veränderte Kostenplanung.

Die jedoch bis dato gescheiterten Gesetzesentwürfe beinhalteten weitestgehend neue Bestimmungen zum Schutz der Mieterseite. „Modernisierungskosten sollen künftig nur noch in Höhe von 8 Prozent jährlich auf die Mieter umgelegt werden können. Zudem sieht der Gesetzentwurf vor, die Umlage von Modernisierungskosten auf 3 Euro je Quadratmeter innerhalb von 8 Jahren zu begrenzen (Kappungsgrenze für Modernisierungen). Eine neue Härtefallklausel soll zudem sicherstellen, dass Mieter nicht mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für Miete und Heizkosten aufwenden müssen.“²⁴ (Stand 2016)

Die Rechtsnovellierung des Mietrechts wurde hier jedoch von Markt und Politik abgelehnt. Es würde eine Dämpfung der Investitionen in den Bestand mit sich bringen. Investoren/Vermieter würden aufgrund der langen Amortisationsdauer nur geringfügige Modernisierungen oder nur Instandhaltungsmaßnahmen vornehmen. Es würde zur Stagnation des Marktes kommen und Modernisierungsstau verursachen. Dies wäre für keinen Marktteilnehmer vorteilhaft.

Die Auswirkungen der Höhe der Modernisierungsumlage können aus theoretischer Sicht in Bezug auf die Wertauswirkung ähnlich wie die Kappungsgrenze angesehen werden. Durch die Modernisierungsumlage werden die zukünftigen Cashflows verändert und durch die Höhe begrenzt. Die Höhe der Modernisierungsumlage nimmt direkt Einfluss auf die Amortisationsdauer der Investition. (ähnlich wie Höhe der Kappungsgrenze)

Eine nähere Betrachtung der Umlage an einem Beispiel wird daher nicht vorgenommen. Die Wertauswirkung einer Modernisierung wird im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungsmaßnahmen in Punkt 3.3.3. der Arbeit durch die Auswirkung auf den Sachwert analysiert.

²⁴ (Haufe Online Redaktion, 2016)

3. Rechtsnovellen – Baurecht

In diesem Kapitel werden baurechtliche Neuerungen des Gesetzes näher betrachtet. Die Energieeinsparverordnung, welche zwar im MietR niedergeschrieben steht, weißt jedoch durch Auflagen, wie gebaut werden soll, baurechtlichen Charakter auf und wird daher unter diesem Punkt betrachtet, um eine Abgrenzung zum eigentlichen Mietrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die aktuelleren Novellen des Milieuschutzgebietes und des urbanen Gebietes diskutiert und ihre jetzige und zukünftige Marktauswirkung analysiert. Das erste analysierte Recht zum Milieuschutz bezieht sich vordergründig auf die Stadt Berlin.

3.1. Milieuschutz

3.1.1. Inhalt

Der § 172 BauGB „Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)“ lässt Gemeinden im städtebaulichen Bebauungsplan oder über eine sonstige Satzung, Gebiete bestimmen, in denen gewisse Vorhaben baubehördlicher Genehmigung unterliegen.

Man unterscheidet städtebauliche Erhaltungsverordnungen und Milieuschutzverordnungen. Erstere richten sich auf den Erhalt der baulichen Strukturen. „Zum einen kann auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets abgezielt werden, z.B., wenn die Anlagen von besonderer geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.“²⁵ Die Gemeinde möchte durch die Verordnung bzw. das daraus resultierende Genehmigungsverfahren Kontrolle über die städtebauliche Veränderung in Kiezlagen behalten. Es soll zum Schutz vorhandener historischer Strukturen dienen.

Die Milieuschutzverordnung soll eher die Bevölkerungsstrukturen erhalten und einen Schutz der Mietklientel bieten. „Zum anderen kann versucht werden, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich der Vorschrift zu erhalten. Man spricht dann von einer sozialen Erhaltungsverordnung [...]. Voraussetzung für eine soziale Erhaltungsverordnung ist eine abgeschlossene empirische Untersuchung, die eine ausreichende Verdrängungsgefahr für die aktuelle Wohnbevölkerung feststellt.“²⁵

Es kann auch ein Gebiet verordnet werden wo beide Ziele verfolgt werden. Allgemein gesagt, soll das Gesetz den baulichen und gesellschaftlichen Charakter eines Bezirkes sichern und vor Verdrängung und Veränderung schützen. „Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen ebenso einer Genehmigung. Sofern durch die

²⁵ (IHK Berlin, 2017)

Maßnahmen der Schutzzweck der Milieuschutzverordnungen betroffen ist, werden die Maßnahmen versagt.“²⁶

Des Weiteren ist seit 3. März 2015 das Gesetz um eine Möglichkeit erweitert worden. Zusätzlich zur Genehmigungspflicht gilt nun in benannten Gebieten auch eine Umwandlungsverbotsverordnung. Diese besagt, dass es dem Eigentümer nicht ohne Genehmigung möglich ist, eine Mietsache in Teileigentum umzuwandeln. Der zuständigen Baubehörde ist es, laut § 172 (4) BauGB, möglich eine Teilungserklärung nach Wohnungseigentumsgesetz zu untersagen, „wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.“

Der Vermieter eines Objektes in einem Milieuschutzgebiet kann eine nicht erlangte Genehmigung doch erhalten, wenn er sich verpflichtet das Teileigentum innerhalb der nächsten sieben Jahre nur an den aktuellen Mieter zu veräußern. Weitere Ausnahmen hinsichtlich Eigenbedarf des Eigentümers, erbrechtlichen Situationen oder der Erfüllung der Energieeinsparverordnung sind ebenfalls möglich. (§ 172 (4) 1-6 BauGB)

²⁶ (Bezirksamt Neukölln, 2016)

3.1.2. Auswirkungen

Am Beispiel Berlin wird nun die Marktauswirkung des Rechtes im Allgemeinen und speziell der Novelle des Umwandlungsverbotes analysiert. Eine Karte zeigt den durchaus großen Anteil der verabschiedeten Gebiete.

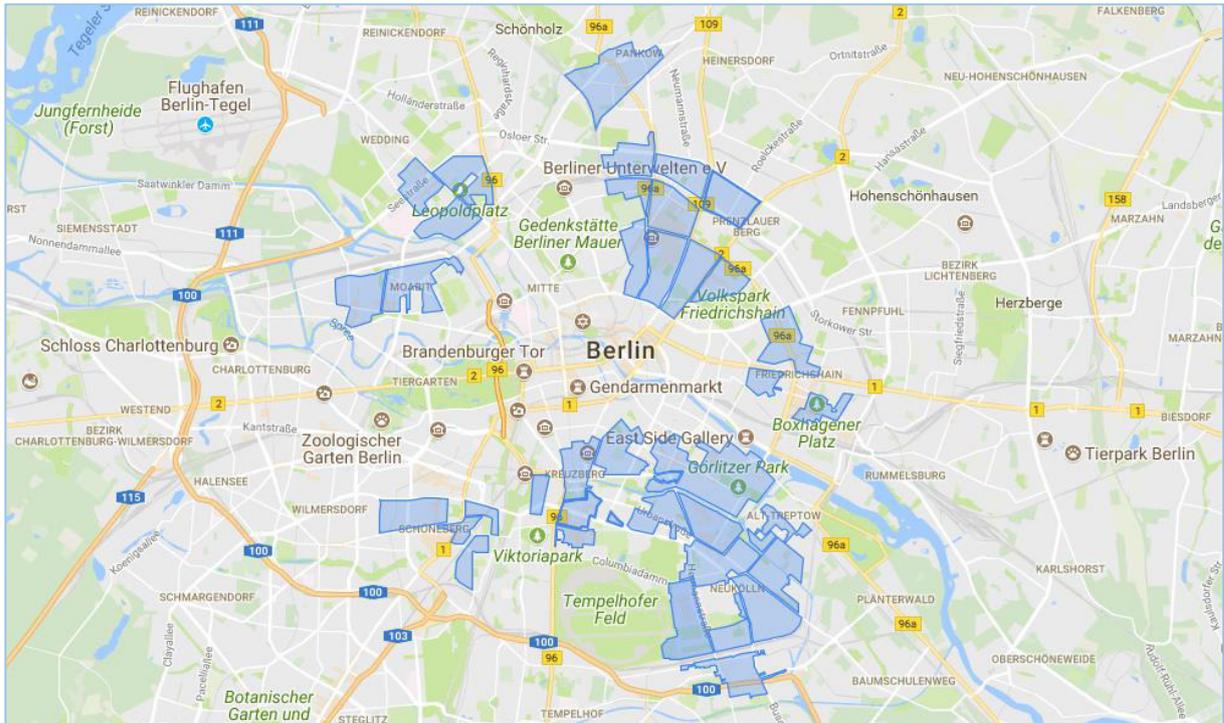


Abbildung 6 - Milieuschutzgebiete Berlin

Seit Einführung dieses Rechtes der Gemeinde vor 15 Jahren sind aktuell 39 Gebiete in Berlin als Schutzgebiete ausgeschrieben. Die Tendenz ist seit Novellierung oder Ergänzung der Umwandlungsverordnung gestiegen. Obwohl die eigentliche Intention städtebaulichen Charakter hat, wird es seitdem vermehrt auf dem Markt als zusätzlicher Mieterschutz angesehen. Theoretisch war der § 172 BauGB vorgesehen bestimmte einzelne Gebiete unter städtebaulichen Schutz zu stellen, jedoch bewährt sich die Schutzwirkung für den Mieter und aus der Ausnahme wird die Regel.

„In Berlin sind seit Inkrafttreten der Genehmigungspflicht zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und zur baulichen Veränderungen mit anschließender Mieterhöhung [...] tatsächlich weniger Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt worden als in den letzten Jahren. Außerhalb der Milieuschutzgebiete ist der Trend umgekehrt.“²⁷

²⁷ (Hering, 2016)

Der Trend innerhalb der Gebiete jedoch ist nicht etwa begründet in den abgelehnten Bauanträgen oder nicht genehmigten Teilungen. Das Gesetz hatte schlichtweg eine abschreckende Wirkung auf Seiten der Vermieter und die Anträge an sich gingen zurück.

„Auf den ersten Blick ist dieser Milieuschutz effektiv: Die Umwandlungen sanken in ganz Berlin, von 2.042 Wohnungen im ersten Quartal 2015 auf 787 zum Ende des Jahres. Das liegt aber nicht an einer harten Linie der Bezirke bei den Genehmigungen. Denn von den eingereichten Anträgen auf Umwandlung wurden 72 Prozent erlaubt, so der Senat.“²⁸

Die Effektivität des Milieuschutzes liegt darin, dass sich Vermieter verpflichten innerhalb von sieben Jahren nach erfolgter Teilungserklärung an den Mieter zu veräußern. Der Mieterschutz greift trotz Teilung und eventueller Veräußerung.

Die Verordnung wurde dementsprechend vom Markt angenommen und durchgesetzt. Es erzielte teilweise die gewünschten Erfolge. Jedoch müsse der Ausnahmecharakter des Gesetzes erhalten bleiben und die Bedingungen, die ein Gebiet erfüllen muss, um unter diese Verordnung zu fallen, angepasst werden.

„Grundsätzliches Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, den in einem städtebaulich-sozial stabilen Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung (Wohnung, Umfeld, sozial kulturelle Infrastruktur) zu sichern bzw. die ansässige Bevölkerung vor Verdrängung in Folge von Stadterneuerung (Sanierung/Modernisierung) zu schützen. Mit der Verordnung sollen notwendige bauliche Maßnahmen keineswegs verhindert werden; die Verordnung begründet lediglich einen Genehmigungsvorbehalt des Fachbereiches Stadtplanung.“²⁹

Eine Dämpfung der Modernisierung oder ein Maßnahmenstau am Altbestand, durch nicht bewilligte Anträge oder aufgeschobene Veräußerungen, sollte keine Folge eines solchen Gesetzes sein.

Die Besitzverhältnisse innerhalb einer Immobilie sind bewertungstechnisch relevant. Beispielsweise ist im Falle von Eigentum an einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit mehreren Mietparteien eines anderen Eigentümers der Wert der Gesamten Immobilie natürlich ohne die eigenständige Eigentumswohnung zu rechnen. Jedoch ist aus bestehendem Recht kein generell direkt wiederkehrender Werteeinfluss zu erkennen. Daher wird auf eine Analyse dieser Novelle im letzten Teil der Arbeit verzichtet.

²⁸ (Müller, 2016)

²⁹ (Bezirksamt Mitte, 2016)

3.2. Urbanes Gebiet

Die nun analysierte Neueinführung des Gebietstyps des „Urbanen Gebietes“ ist eine Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sie zählt zu den aktuellsten Rechtsnovellen der Branche und wird diesbezüglich anders als vergangene Novellen analysiert. Es wird im zweiten Punkt eine mögliche Marktauswirkung und keine bereits geschehene Marktauswirkung dargestellt.

3.2.1. Inhalt

Die Baunutzungsverordnung wirkt auf Bundesebene und ist Teil des öffentlichen Bauplanungsrechtes. Sie regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in betroffenen Gebieten. In ihr wird ein Gebietscharakter näher definiert, welcher in Bauplänen der Städte und Gemeinden ausgewiesen ist. Wohn- oder Gewerbegebiete gelten beispielsweise als solche. Seit Anfang 2017 wurde eine neue Gebietskategorie, das Urbane Gebiet, hinzugefügt und bietet nun mehr Planungsspielraum.

Der angespannte Markt und die resultierende Wohnungsknappheit durch den Zuzug in die Metropolregionen fordern den Gesetzgeber zur Handlung auf. Die zu bebauenden Flächen in den Innenstädten werden knapper. Eine Lockerung oder Novellierung der Gebietstypen, könnte Investoren und Bauherren mehr Planungsspielraum ermöglichen und langfristig eine mehr verdichtete Bebauung möglich machen, sodass mehr Wohnraum auf gleicher vorhandener Fläche entstehen kann.

Es ist daher folgerichtig, dass der Gesetzgeber dieser Nachfragegruppe entgegenkommt und mit dem neuen Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ in der Baunutzungsverordnung etwas mehr Flexibilität in der Stadtentwicklung zulässt. Das Ziel ist nachvollziehbar; doch die Umsetzung ist nicht trivial, da Änderungen in der Baunutzungsverordnung die Stadtentwicklung über Jahrzehnte prägen werden. Es lohnt also im Vorfeld möglichst viele handwerkliche Fehler zu vermeiden.“³⁰

Eine Änderung der BauNVO hat weitreichende Folgen, da diese festlegt, wie in den folgenden Jahren gebaut werden darf und wie sich das Leben oder speziell das Wohnen weiterentwickelt.

Das Wachstum der Städte hat Grenzen, welche durch das Urbane Gebiet aufgelockert werden sollen und eine Nachverdichtung der Stadt ermöglichen. Diese Nachverdichtung bringt jedoch mit sich, dass, wer in der Stadt wohnen will, mit anderen Belastungen rechnen muss. „Jeder

³⁰ (Just, 2017)

freut sich über eine gute Verkehrsanbindung und die Stadt der kurzen Wege, doch niemand will nachts vom Lärm geweckt werden.“³¹

Die Novellierung verfolgt Ziele auf Bundesebene, aber auch übergeordnete europäische Richtlinien. „Anlass für diese Änderung im Städtebaurecht ist die Umsetzung einer europäischen Richtlinie sowie des Programms ‚Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsbau-Offensive‘ als Großprojekt der Bundesbauministerin Barbara Hendricks.“³²

In § 6a der BauNVO findet sich nun das Urbane Gebiet. Es steht nun ergänzend zu den bereits bestehenden Gebietstypen des Misch- Kern- und allgemeinen Wohngebiets (WA), welche bis dato das Bild eines innerstädtischen Bebauungsplanes prägten. Das Urbane Gebiet (MU) kann nun als Mischform der bereits bestehenden Gebiete angesehen werden, da es Charaktereigenschaften jedes Typs vereint und somit eine Verdichtung möglich macht. Vor Einführung des Urbanen Gebietes war die Mischung von Gewerbebetrieben und Gebäuden mit wohnwirtschaftlicher Nutzung im Mischgebiet (MI) möglich, jedoch auch unter der Voraussetzung eines ausgewogenen Verhältnisses beider Nutzungsarten.

Im bereits geltenden Kerngebiet (MK) ist zwar ebenfalls eine Mischung möglich, jedoch überwog hier der gewerbliche Anteil. Der Grundcharakter eines Kerngebiets ist von Gewerben geprägt und eine wohnliche Nutzung ist in Ausnahmen möglich. Oft beschränkt auf 20%-30%.

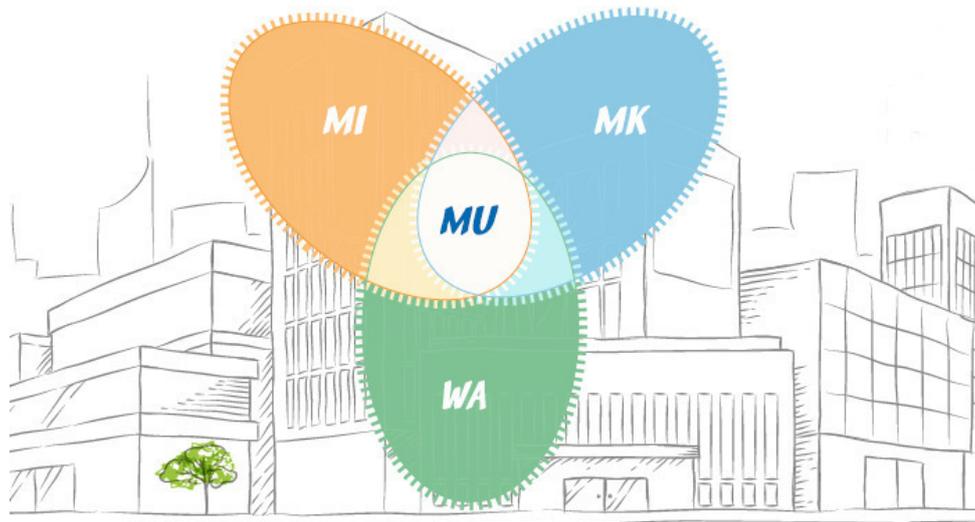


Abbildung 7 - Das Urbane Gebiet als Schnittmenge des Kern- Misch- und Allgemeinen Wohngebiets

³¹ (Hellriegel, 2017)

³² (Hellriegel, 2017)

„Dabei sind die Ziele dieser Novelle reichlich hoch gesteckt: Räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung bei gleichzeitiger Beibehaltung des hohen Lärmschutzniveaus und mehr städtebauliche Flexibilität trotz hohen Klimaschutzansprüchen.“³³

Es sind nun flexiblere Mischungsverhältnisse der Nutzungsarten möglich, was eine bessere Ausnutzung des Baugrunds ermöglicht und auf die Bedürfnisse der Bevölkerung eingeht.

§ 17 BauNVO, welcher sich mit dem Maß der baulichen Nutzung beschäftigt, wurde ebenfalls um den Gebietstypus des Urbanen Gebietes ergänzt. Hier werden Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Zum einen die Geschossflächenzahl (GFZ), welche das maximale Verhältnis aus Grundstücksfläche (in m²) zur Fläche aller Geschosse des Gebäudes darstellt. Zum anderen die Grundflächenzahl (GRZ), welche im innerstädtischen Raum ebenfalls sehr bedeutend ist und vorschreibt, wie viel Anteil des Grundstückes überbaut werden darf. Die Grenzen können in den meisten Gebieten laut § 17 (2) BauNVO jedoch in Ausnahmen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Baugebiet	GRZ	GFZ
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	1,2
Mischgebiet (MI)	0,6	1,2
Urbanes Gebiet (MU)	0,8	3,0
Kerngebiet (MK)	1,0	3,0

Das Urbane Gebiet siedelt sich in seinem Maß der baulichen Nutzung zwischen Misch- und Kerngebiet an. In Verbindung mit der Art der baulichen Nutzung, welche § 6a BauNVO nun zulässt, wird eine individuelle Bebauung möglich.

Die Fläche aller Geschosse eines im Urbanen Gebiet bebauten Grundstückes, darf dreimal so groß sein wie das Grundstück. Das Grundstück darf zu 80 % Prozent überbaut werden. Eine dichtere mehr durchmischte Bebauung ist somit möglich.

„Diese soll den [...] Zielen des Urbanen Gebiets, insbesondere der Schaffung von Wohnraum ohne Versiegelung neuer Flächen, dienen und wiederum Flexibilität für Kommunen bieten, den stark verdichteten Stadtkern mit Mangel an Bauplätzen zu bebauen.“³⁴

³³ (Hellriegel, 2017)

³⁴ (Hellriegel, 2017)

3.2.2. Perspektivische Markt- und Wertauswirkung

Da die betrachtete Novelle aus jüngster Vergangenheit stammt, sind noch keine Marktauswirkungen hervorgerufen worden. Daher wird ein Ausblick auf mögliche langfristige Auswirkungen vorgenommen.

Mit der Einführung eines neuen Gebietstyps, welcher zulässt, dass Wohnen und Gewerbe näher zusammenrücken und mehr durchmischt werden, wird das Themengebiet des Lärm- und Schallschutzes ebenfalls betroffen sein. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (kurz TA Lärm) wurde diesbezüglich für das Urbane Gebiet angepasst und erweitert.

Die Maximalwerte des Lärmpegels sowohl tagsüber, als auch nachts wurden erhöht und ermöglichen so baurechtlich näher an Gewerbebetrieben zu wohnen.

„Damit wird eine wesentliche Hürde für die wachsende Stadt beseitigt, mussten doch Betreiber emittierender Anlagen bei einer heranrückenden (Wohn-)Bebauung fürchten, dass ihnen – aufgrund ihrer dynamischen Betreiberpflichten als Ausdruck des Verursacher- und Überwindung des Prioritätsprinzips – Einschränkungen ihres Betriebs auferlegt werden.“³⁵

Unter der Verdichtung des Wohnraumes, darf jedoch nicht der Komfort des Wohnens leiden. Eine Anpassung der Schallschutzbestimmungen wurde bereits vorgenommen, darf aber nur unter Berücksichtigung einer angenehmen Wohnatmosphäre weiter geschehen. „Denn auch im Urbanen Gebiet ist das Bedürfnis nach einem gesunden Nachtschlaf nicht anders.“³⁶

In Diskussionen über das Urbane Gebiet ist eine weitere Erhöhung der GRZ auf 1,0 für eine wirkliche Nachverdichtung auch teilweise gefordert. Aber auch hier gilt, dass zu einem attraktiven Wohnumfeld auch eine Grünfläche gehört, welche bei einer hundertprozentigen Überbauung nicht mehr möglich wäre.

In Bezug auf Das 4-Quadrantenmodell vom Beginn dieser Arbeit kann eine Erhöhung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nur von positivem Nutzen auf beiden Seiten des Marktes sein. Durch die Höhere Ausnutzung von Grundstücken mit einer GFZ von 3,0 können auf dem Flächenmarkt mehr Flächen generiert werden ohne dafür neues Land zu erschließen oder mehr Flächen zu versiegeln. Dadurch kann der Investor seine Grundstücke effizienter ausnutzen.

Auf Seiten des Mieters stehen so mehr Flächen zur Verfügung. Ob der Mietpreis für diese Flächen real sinkt, da mehr zur Verfügung stehen, bleibt abzuwarten. Da jedoch teure Stadtgrundstücke bebaut werden und dadurch sogar im Wert steigen, ist ein

³⁵ (Hellriegel, 2017)

³⁶ (Hellriegel, 2017)

Mietpreisrückgang nicht zu erwarten. Eher gegenteilig, da der Wohnumfeldkomfort steigt und durch eine gute Infrastruktur höhere Mieten begründet werden können.

Eine weitere Hürde stellt das optimale Mischverhältnis aus Gewerbe und Wohnen dar. Dadurch, dass die Grenzen relativ frei gewählt werden können und eine individuelle Durchmischung möglich ist, muss jedoch trotzdem gewahrt werden, dass die Anteile sinnhaft ausgewogen sind und nicht nur das Maß der baulichen Nutzung ausnutzen. „Das Urbane Gebiet darf nicht in ein Allgemeines Wohngebiet mit hohen Bebauungsmaßen und Immissionsrichtwerten abdriften.“³⁷

Diese Rechtsnovelle kann als durchaus positiv gewertet werden, da sie bis dato von allen Marktteilnehmern angenommen wird und von Grund auf wandlungsfähig, wie es ein Recht sein sollte, gestaltet wurde. Die Bekämpfung der Wohnungsknappheit, die Vernetzung der Innenstadt und die Förderung des urbanen Lebensraumes durch kurze Wege sind hierbei die vorrangig ausgewiesenen Ziele. „Wenn all das gelingt, entsteht ein urbanes Flair, das auch zur Steigerung der Immobilienwerte auf lange Sicht beiträgt. Das funktionsfähige Quartier übt insgesamt eine positive Strahlkraft auf die städtische Umgebung aus und ist gleichzeitig eine Risikodiversifikationsstrategie für die beteiligten Investoren und Projektentwickler.“³⁸

Da eine Auswirkung auf den Markt perspektivisch geschehen wird, wird der Wert einer Immobilie, speziell eines innerstädtischen Grundstückes, auch beeinflusst.

Die Nutzbarkeit eines Grundstückes hat direkten Werteeinfluss. Somit werden zukünftig die ohnehin schon begehrten Stadtgrundstücke im Wert steigen. Beispielsweise liegt ein unbebautes innerstädtisches Grundstück bis dato im Mischgebiet. Wird dieses nun ausgewiesen als Urbane Gebiet, so erhöhen sich die Ausnutzungszahlen der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl. Da diese Einfluss auf die maximale Wohnflächengenerierung des Grundstückes nehmen, zahlt der Marktteilnehmer folgerichtig mehr.

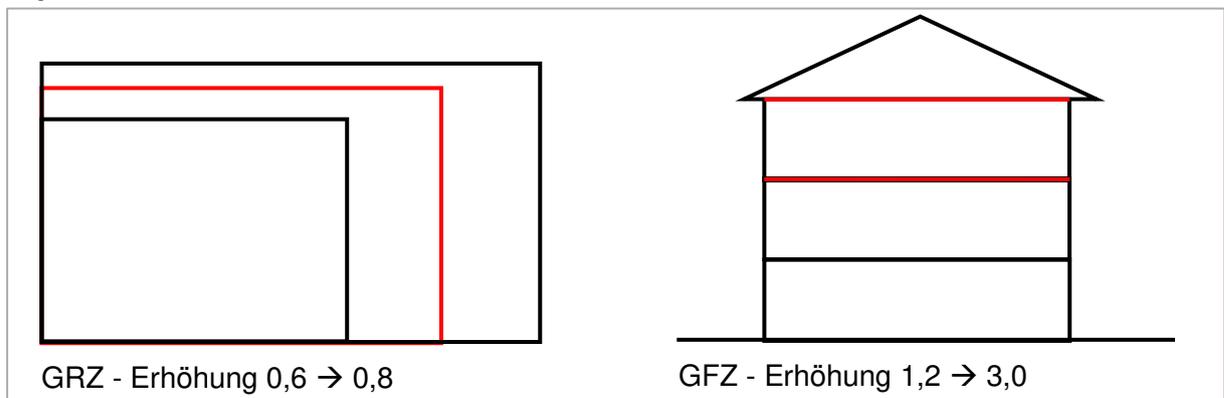


Abbildung 8 - GRZ/GFZ Anpassung

³⁷ (Otto, 2017)

³⁸ (Stratmann, 2017)

3.3. Energieeinsparverordnung

Im folgenden Punkt wird die mehrmals novellierte bzw. ergänzte Energieeinsparverordnung behandelt. Sie weist baurechtlichen Charakter auf, da in ihr vorgeschrieben wird, wie energieeffizient und aber wirtschaftlich zu gleich gebaut werden soll. Es sind Höchstgrenzen tabellarisch festgehalten, welche Richtwerte ausweisen um die Energiebilanzen von Gebäuden zu steuern.

Zuletzt novelliert wurde die Verordnung 2016. Es wurden Vorschriften ergänzt, die bei Neubau von Gebäuden noch niedrigere Grenzen beinhalten. Im Folgenden soll es speziell um die EnEV 2014 gehen und allgemein um die Auflagen für Neubauten und Nachrüstpflichten von Bestandsgebäuden mit wohnwirtschaftlicher Nutzung. Grundlage der gesamten Verordnung ist das Energieeinspargesetz (EnEG).

3.3.1. Inhalt EnEV

Die Verordnung über energieeinsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) definiert in §1 genauer ihren Zweck und den allgemeinen Anwendungsbereich.

Der Zweck dient allgemein übergeordneten europäischen und globalen Klimazielen. Auf Bundesebene soll jedoch bis zum Jahr 2050 ein klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden. Diese Ziele werden durch Einhaltung der Vorschriften für Neubau und Modernisierung von Altbau (Nachrüstpflichten) erreicht. Da klimaneutrales oder energieeffizientes Bauen mit höheren Kosten als bisher verbunden ist, bieten staatliche Förderprogramme dazu einen Anreiz.

Oberstes Gebot sollte hierbei jedoch sein, dass energieeffizientes Bauen ökonomisch bleibt. Die Wirtschaftlichkeit eines Wohngebäudes darf nicht verloren gehen um umweltpolitische Ziele zu erreichen. An mehreren Stellen der Verordnung ist die Durchführung der Maßnahmen ausgeschlossen, wenn die zukünftigen Erträge die Investition in energetisches Bauen nicht decken können.

„(2) Die Verordnung gilt

1. Für Gebäude, soweit sie unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und
2. Für Anlagen und Einrichtungen der Heizungs- Kühl, Raumluft und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung von Gebäuden nach Nummer 1.“³⁹

³⁹ (§1 EnEV (2))

In dieser Arbeit liegt der Fokus vordergründig auf wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden und deren Anlagen und Ausstattungen.

3.3.1.1. Bautechnische Anforderungen

In §3 EnEV werden die Anforderungen an neuerrichtete Wohngebäude näher definiert. Dabei gibt es einen grundlegenden Aspekt, der durch ein Referenzgebäude in Anlage 1 tabellarisch abgebildet wird und somit Grenzen darstellt. Betroffene Bauteile sind beispielsweise das Dach, die Fenster, Außentüren, die allgemeine Gebäudehülle, die Heizungsanlage oder Anlagen zur Warmwasserbereitung.

Eben dieser grundlegende Aspekt ist der Jahresprimärenergiebedarf für Heizung Wasserbereitung, Lüftung und Kühlung, der einen leichten Unterschied zum Endenergiebedarf darstellt, welcher schon in Punkt 2.4.1. im Zusammenhang mit der Modernisierungsumlage benannt wurde.

„Der Primärenergiebedarf (QP) beschreibt die Energiemenge, die zur Deckung des Endenergiebedarfs benötigt wird. Dabei ist auch die zusätzliche Energiemenge zu berücksichtigen, die durch zeitlich oder örtlich vorgelagerte Prozessketten außerhalb des Systems 'Gebäude' bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung der eingesetzten Brennstoffe entsteht.“⁴⁰

Die EnEV bezieht also hinsichtlich des Energiebedarfes nicht nur das Gebäude ein, sondern auch auf die vorgelagerten Prozessketten.

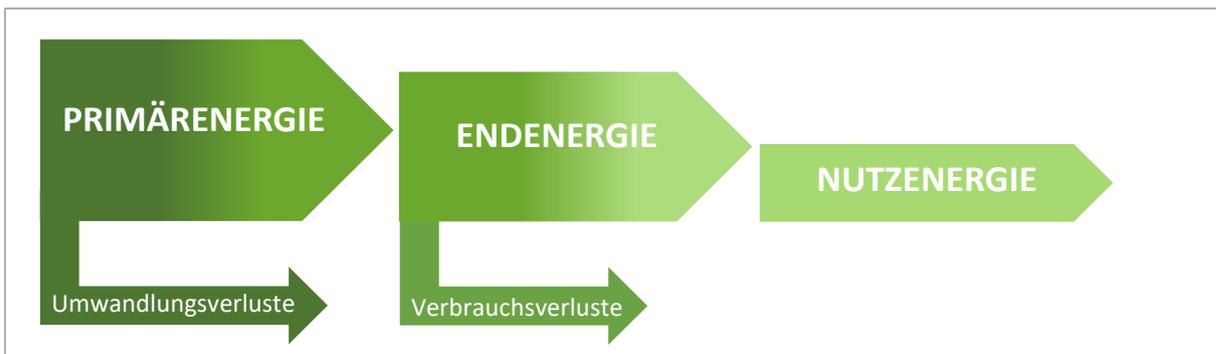


Abbildung 10 - Primärenergiebedarf

Als weiteren Aspekt, welcher nötig zur Bildung des Primärenergiebedarfes ist, definiert die EnEV Standards für Bauteile, speziell Außenwände, an denen Grenzen für Transmissionswärmeverlust nicht überschritten werden dürfen.

⁴⁰ (BauNetz Media GmbH, 2017)

Um Wärmeverluste zu berechnen, welche einen wichtigen Bestandteil des gesamten Energiebedarfs ausmachen, wird der Wärmedurchgangskoeffizient ermittelt und für das Referenzgebäude ausgewiesen. Umso niedriger der sogenannte U-Wert ist, desto besser ist die Dämmeigenschaft eines Bauteils.

§5 EnEV besagt, dass der Endenergiebedarf um den Energieanteil gemindert werden darf, der durch erzeugten Strom aus erneuerbaren Energien dem Betrieb des Gebäudes dient. Also ist beispielsweise eine Errichtung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten sinnvoll, so lange sich ein Kosten/Nutzen-Vorteil gegenüber anderen energieeinsparenden Bauteilen ergibt.

Bei Bestandsbauten gibt der Gesetzgeber Auflagen über Nachrüstpflichten seit der Novellierung der EnEV 2014 vor. §10 schreibt über Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden.

Im späteren Teil der Ausarbeitung werden hierzu beispielhaft eine teilweise energetische Modernisierung / Nachrüstung einer Berliner Bestandsimmobilie und ihr Einfluss auf den Wert analysiert.

„Wenn Sie Eigentümer eines älteren Hauses, Wohngebäudes oder einer sonstigen Immobilie sind, sollten sie Ihre Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) kennen und fristgerecht erfüllen. Ansonsten drohen Ihnen Bußgelder bis zu 50.000 Euro. Auch wenn Sie vorhaben eine ältere Wohnung, Haus oder sonstige Immobilie zu kaufen, sollten Sie vorab Bescheid wissen und den Verkäufer darauf ansprechen.“⁴¹

Insofern alter Baubestand also die modernen Anforderungen an energieeffizientes Bauen nicht mehr erfordern, verlangt der Gesetzgeber vom Eigentümer Nachbesserung bzw. Nachrüstung und kann bei Nichteinhaltung Bußgelder verlangen.

Für Heizungsanlagen gelten in § 10 EnEV beispielsweise folgende Grenzen:

Eingebaut...	Nachrüstpflicht/Erneuerung?
...vor dem 01.10.1978	→ darf nicht mehr betrieben werden
...vor dem 01.01.1985	→ darf bis 2015 betrieben werden
...nach dem 01.01.1985	→ Laufzeit bis zu 30 Jahre → dann erneuern

Der Gesetzgeber schreibt somit eine Höchstlaufzeit für Heizungsanlagen von 30 Jahren vor. Ausnahmen bilden hierbei nach §10 (1) EnEV Anlagen mit Niedrigtemperatur- und Brennwertkesseln und anderen nicht marktüblich, also somit nicht vom Referenzgebäude abgebildeten Anlagen.

⁴¹ (Tuschinski, 2015)

Eine Nachrüstpflicht besteht ebenfalls für nicht vorhandene automatische Thermostate, welche Raum- und Außentemperaturgesteuert sind. Des Weiteren müssen sowohl warme Leitungen, also warmwasserführende Leitungen des Heizkreises, und die oberste Geschossdecke gegen unbeheizten Dachraum nachträglich gedämmt werden, um weiteren unnötigen Transportverlust zu vermeiden.

3.3.1.2. Energieausweis

In Abschnitt 5 der Verordnung sind der Energieausweis und Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz beschrieben.

„Der Energieausweis soll dazu beitragen, die energetischen Eigenschaften von Gebäuden transparenter zu machen. Die Energieeffizienz von Gebäuden soll künftig eine größere Rolle spielen als bisher. Energieausweise sind bei der Errichtung von Neubauten sowie in bestimmten Fällen der Modernisierung von Bestandsgebäuden auszustellen. Energieausweise sind auch Pflicht beim Verkauf und bei der Vermietung von Immobilien.“⁴²

Die wichtigste Neuerung der Novelle im Jahr 2014 ist die Vorlagepflicht bei Vermietung und Verkauf von Immobilien in § 16 (2) EnEV. Bereits zur Besichtigung sollte ein Ausweis vorliegen und spätestens bei endgültigem Schluss von Miet- oder Kaufvertrag dem Vertragspartner in Original oder Kopie zu übergeben werden. Verantwortlich hierfür ist der jeweilige Vermieter/Verkäufer.

Des Weiteren wurden mit der Novelle neue Energieeffizienzklassen eingeführt um Gebäude einheitlich zu bewerten (A+ bis H).

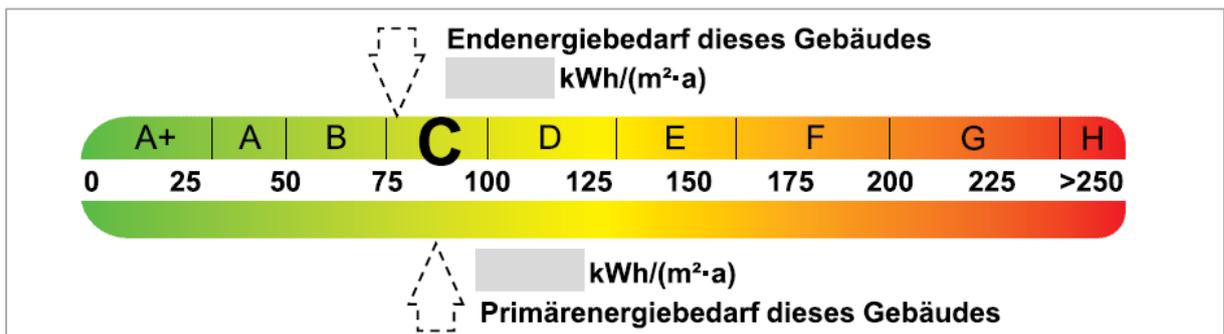


Abbildung 11 - Energiebedarf / Energieeffizienz - Muster Energieausweis

Der Energiebedarf des Gebäudes und die damit verbundene Energieeffizienzklasse sind zur Vergleichbarkeit und Anschaulichkeit in einer Skala mit Farbverlauf gekennzeichnet.

In öffentlichen Gebäuden oder Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr muss der Energieausweis öffentlich zugänglich sein.

⁴² (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz; Bau und Reaktorsicherheit, 2015)

Der Energieausweis soll einen Überblick geben über den unterschiedlichen Energieverbrauch von Immobilien. Er hilft somit bei der Kauf- bzw. Mietentscheidung. „Schließlich ist das Wissen um die Energieeffizienz eines Gebäudes auch Voraussetzung für Maßnahmen zur energetischen Verbesserung. Teil des Energieausweises sind deshalb in der Regel Modernisierungsempfehlungen zur kosteneffizienten energetischen Verbesserung des Gebäudes.“⁴³

Die Empfehlungen sind rein informativer Natur und verpflichten nicht zur Durchführung.

Man unterscheidet zwei Arten von Energieausweisen. Der Bedarfsausweis begründet sich in der Bausubstanz und der Anlagentechnik für Heizung und Warmwasser der Immobilie. Die Energiemenge wird hier anhand des energetischen Zustands des Gebäudes berechnet und ergibt sich aus marktüblicher Nutzung der Lüftung, Heizung, Klimaanlage und Warmwasserbereitung.

Der Verbrauchsausweis bezieht sich auf den erfassten Energieverbrauch in der Vergangenheit. Hierfür wird der Energieverbrauch der letzten drei Jahre analysiert und gewertet. Hilfsmittel dafür ist die Betriebskostenabrechnung. Die Berechnung der verbrauchsorientierten Energiebilanz eines Gebäudes berücksichtigt sowohl Heizvolumen als auch Warmwasserbereitung. Da diese Messwerte jedoch stark nutzerabhängig sind, ist diese Art der Ausweisung eher vergangenheitsbezogen und kann sich beispielsweise nach Verkauf und somit Bewohnerwechsel ändern.

Daher ist die Zulässigkeit der Art des Ausweises begrenzt. Bei einem Wohngebäude mit mehr als vier Einheiten herrscht Wahlfreiheit, da durch die hohe Anzahl an Nutzern keine Verzerrung des Verbrauchs vorkommen kann. Beide Arten sind möglich.

Bei weniger als fünf Einheiten im Objekt oder Objekten deren Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde, ist nur die Ausstellung eines bedarfsorientierten Ausweises möglich. „Hintergrund ist, dass in kleineren, energetisch nicht sanierten, alten Wohngebäuden das individuelle Heizverhalten den Gesamtenergieverbrauch deutlich stärker beeinflusst als in Wohnanlagen mit vielen Wohneinheiten.“⁴⁴

Bei Neubauten ist entsprechend nur der bedarfsorientierte Ausweis anwendbar.

⁴³ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz; Bau und Reaktorsicherheit, 2015)

⁴⁴ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz; Bau und Reaktorsicherheit, 2015)

3.3.2. Marktauswirkung

Im Folgenden werden die Auswirkungen von baulichen Auflagen aus der Energieeinsparverordnung speziell aus jüngster Vergangenheit (2014) betrachtet und gewichtet.

Da die Energieeinsparverordnung Verkäufern und Vermietern vorschreibt, bei Verkauf oder Neuvermietung einen Energieausweis vorzulegen, wird in der Regel ein Energieberater beauftragt einen Ausweis zu erstellen. Ist ein Makler in das Geschäft involviert, trägt auch dieser Verantwortung dafür. Dies macht das Geschäft des Maklers in einigen Punkten seit dem 1. Mai 2014 schwerer, da er mehr abhängig von den Leistungen seines Auftraggebers ist und dafür zusätzlich haften muss. Der Regelfall ist jedoch eine mindestens formal korrekte Ausweisung der Energiewerte in Immobilienanzeigen. Ausnahmen gibt es jedoch.

„Zahlreiche Immobilienvermittler sehen sich daher mit Abmahnungen und Unterlassungserklärungen konfrontiert, in denen ihnen fehlende oder fehlerhafte Angaben zu den Energiewerten in ihren Anzeigen vorgeworfen werden.“⁴⁵

Die DHU Deutsche Umwelthilfe e.V. ist hier besonders aktiv. Diese und aber auch andere Rechtsanwaltskanzleien prüfen Immobilienanzeigen auf ihre Vollständigkeit hinsichtlich der energetischen Ausweisung. 210 Abmahnungen (Abbildung 8) und 61 Gerichtsverfahren wurden durch die DHU veranlasst aufgrund der Nonkonformität der Auflagen der EnEV 2014.

Verkäufer und Vermieter, vor allem aber in diesen besagten Fällen die Makler, müssen mit Mahnverfahren, Gerichtsprozessen und damit verbundenen Strafen und Bußgeldern rechnen.

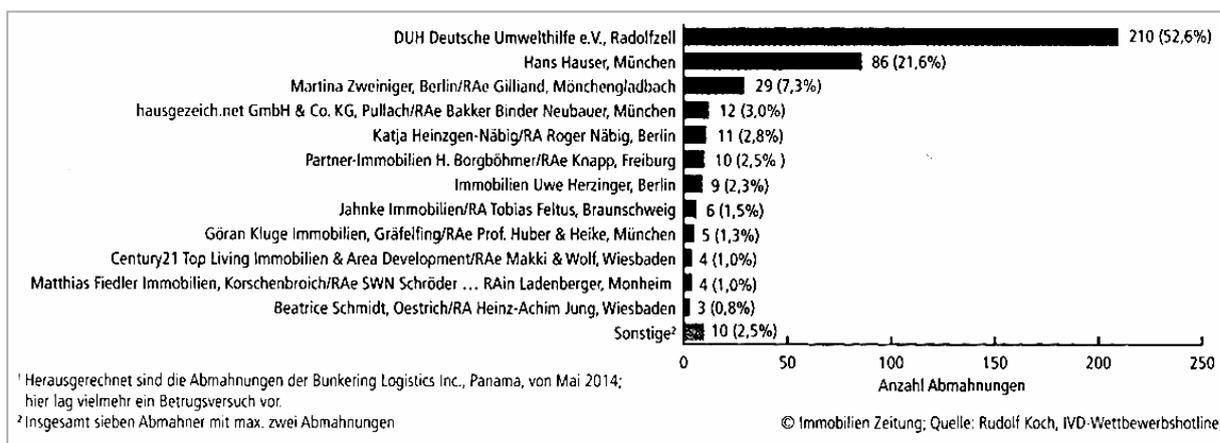


Abbildung 12 - Abmahner, ihre Anwälte und die Zahl ihrer 16a-EnEV-Abmahnungen seit 2014

⁴⁵ (Mallmann-Bansa, 2017)

Hinsichtlich des Energieausweises, welcher bis 2014 nur eine Begleiterscheinung der Verordnung darstellte, ist zusammenfassend zu sagen, dass der Markt durch diesen zwar transparenter wurde, aber auch Verfahrensvorgänge verkompliziert wurden. Da sich kein Werteeinfluss durch die Ausweispflicht ergibt, wird diese nicht näher betrachtet.

Die baurechtlichen Vorschriften der EnEV haben jedoch auf dem Markt und auch auf den Wert der Immobilie direkten Einfluss, da vorgeschrieben wird, wie gebaut werden soll, um Mindestanforderungen der Energiepolitik umzusetzen.

Grundtenor des Marktes, vor allem der ausübenden Seite, ist die fehlende Wirtschaftlichkeit mancher Auflagen. Ergo die finanzielle Tragbarkeit mancher Bauvorschriften für Neubauten, die schlichtweg von anderer Marktseite nicht gezahlt werden und somit sich einige Projekte nicht rentieren.

Wirtschaft und Politik sind sich in dem Punkt einig, dass eine weitere Verschärfung der Auflagen nicht mehr dem wirtschaftlichen Nutzen entspräche. Teilweise wird die Energieeinsparverordnung von einigen Marktteilnehmern somit als Neubauhemmnis gesehen, welcher zur aktuellen Marktlage zu verhindern ist.

„Es darf keine neuen Auflagen mehr für die Energieeinsparverordnung geben, wir haben das Ende der Fahnenstange erreicht, die Grenzkosten stimmen nicht mehr mit dem Grenznutzen überein.“⁴⁶

Hiermit bezieht sich Sylvia Jörrißen auf die Schärfe der Neubaustandards, welche aktuell sehr hoch sind und in Zukunft keiner weiteren Reglementierung mehr bedürfen, da sonst die schon zu geringe Neubautätigkeit noch mehr gebremst wird. Die politischen Ziele des bezahlbaren Wohnraumes, aber gleichzeitig der umweltpolitischen Energieeffizienz von Gebäuden bedarf es ausgeglichen zu erreichen.

Die Auflagen zur Nachrüstpflicht bei älteren Bestandsimmobilien hingegen sind allgemein vertretbar, da die alten Techniken an moderne Standards angepasst werden müssen um tatsächliche Energieverschwendung zu vermeiden und einen gewissen Wohn/Nutzwert zu schaffen. Eine Erneuerung der Heizanlage oder die Dämmung der Fassade, schont nicht nur die Umwelt, sondern in Hinblick auf die Betriebskosten auch die zu zahlenden Entgelte der Mieter. Zeitgleich geben die Nachrüstpflicht und die im Energieausweis enthaltenen Modernisierungsempfehlungen allgemeinen Anreiz in alten Bestand zu investieren und grundlegend zu modernisieren.

⁴⁶ (Jörrißen, 2017)

Ein Problem stellen hier nur die staatlichen Förderprogramme dar. Sie sind vorhanden, jedoch noch nicht lukrativ genug für einige Immobilienbesitzer. Das Konzept und der Wille zur Modernisierung sind vorhanden, jedoch mangelt es teilweise an passenden Kreditformen.

„Trotz staatlicher Förderung stagniert die Sanierungsrate bei rund einem Prozent, konstatierte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Mai. Um die Klimaschutzziele der Bundesregierung bis zum Jahr 2020 zu erreichen, sei aber eine jährliche Sanierungsrate von zwei Prozent des Wohngebäudebestandes in Deutschland erforderlich.“⁴⁷

Es wird in den Bestand investiert. Es würde jedoch mit passenden Finanzierungsmodellen noch mehr investiert werden.

Laut deutscher Energie-Agentur (Dena) sind die 5 sinnvollsten und am Markt am häufigsten durchgeführten Investitionen in den Bestand⁴⁸:

1. Tausch des Heizkessels
2. Einbau neuer Fenster
3. Dämmung des Dachraumes
4. Fassadendämmung
5. Optimierung der Heizsysteme

Zusammenfassend ist die Energieeinsparverordnung insgesamt ein sinnvolles Instrument, darf aber zeitgleich einem Marktteilnehmer nicht zu große Nachteile bringen. Die Wirtschaftlichkeit sollte trotz umweltpolitischer Ziele nicht verloren gehen. Eine Investition in Neubau, sowie Bestandsimmobilien, welche an anderer Stelle durch beispielsweise das Urbane Gebiet und die Schaffung neuer Bauplätze gefördert wird, darf durch Auflagen nicht gedrosselt werden.

⁴⁷ (Kersting, 2015)

⁴⁸ (Deutsche Energie-Agentur, 2015)

3.3.3. Wertauswirkung einer Modernisierung

Im letzten Punkt der baurechtlichen Gesetze wird die allgemeine Wertauswirkung einer Modernisierung betrachtet. Es wurde eine Bewertung durch die Persch Consult GmbH bereitgestellt. Diese diente als Grundlage der Berechnungen und weitergeführten Annahmen dieses Kapitels.

Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit 27 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten in guter Wohnlage im Stadtteil Charlottenburg-Wilmersdorf. Es teilt sich auf in Vorder- Seiten- und Gartenhaus. Das Vorder- und Seitenhaus wurde bereits modernisiert. Bei der aktuellen Betrachtung handelt es sich nur um eine Modernisierung des Gartenhauses. Die geplanten Maßnahmen wurden im Punkt 2.4.2.2. bereits aufgeschlüsselt. Diese sind teilweise wohnwertschaffender, aber auch energietechnischer Natur. Es wird ein Standard nach den Energieauflagen der EnEV Stand 2015 angestrebt.

Eine Modernisierung hat, im Gegenteil zur bereits betrachteten Wertauswirkung der Kappungsgrenze, nicht nur Einfluss auf zukünftige Zahlungsströme, sondern auch einen Einfluss auf den Sachwert einer Immobilie. Durch eine Modernisierung wird die Bausubstanz und Beschaffenheit des Gebäudes verbessert. Dadurch erhöht sich zum einen der Wohnstandard allgemein, zu anderen aber auch die Restnutzungsdauer. Diese Größen finden direkte Anwendung im Sachwertverfahren.

Bei der Ermittlung des Sachwertes werden die Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche vervielfacht. Durch eine Modernisierung/Investition steigen eben diese Normalherstellungskosten. Folgerichtig steigt die Restnutzungsdauer und die Alterswertminderung sinkt.

Im nun folgenden Beispiel einer Berliner Bestandsimmobilie wird der Wertunterschied einer Modernisierung deutlich.



Sachwert vor Modernisierung

Baujahr	GND	RND	HK der b.A.			AWM	Zeitwert
			Anzahl	EUR	BNK	linear	
1905	80	35	3.570 m ²	1.060,-	15%	56,25 %	2.678.838,-€

+ Außenanlagen 5,00 % 133.942,-€

= Wert der baulichen Anlagen 2.812.781,-€

+ Bodenwert 2.498.400,-€

SACHWERT 5.311.181,-€

Sachwert nach Modernisierung

Baujahr	GND	RND	HK der b.A.			AWM	Zeitwert
			Anzahl	EUR	BNK	linear	
1905	80	50	3.570 m ²	1.230,- ↑	15%	37,50 % ↓	3.156.103,-€

+ Außenanlagen 5,00 % 157.805,- €

= Wert der baulichen Anlagen 3.313.908,-€

+ Bodenwert 2.498.400,-€

SACHWERT 5.812.308,-€

Der Baukostenansatz wurde aus den BKI 2016 abgeleitet und vor Modernisierung mit 1060,- €/m² BGF angesetzt.

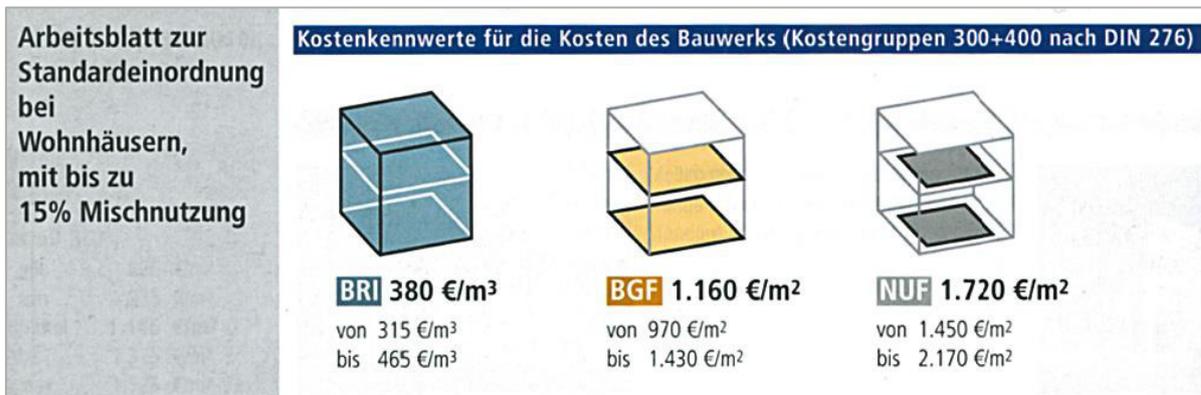


Abbildung 13 - BKI Auszug

Nach Modernisierung wurden aufgrund des gesteigerten wohn- und energetischen Standards Baukosten in Höhe von 1.230,- €/m² BGF angesetzt.

Die Modernisierung hatte eine Erhöhung der Restnutzungsdauer von 35 auf 50 Jahren zur Folge und somit eine Senkung der Alterswertminderung.

Insgesamt haben die durchgeführten Maßnahmen an der Berliner Bestandsimmobilie eine Sachwertsteigerung von 9,44 % bewirkt. Je nach Finanzierungsmodell und Amortisation der Kosten, bringt die Wertsteigerung ein zusätzliches Renditeplus bei Veräußerung.

Diese Sachwertsteigerung des Objektes ist nicht direkt mit dem Gesetz über die Modernisierungsumlage oder die Verordnungen der Energieeinsparverordnung verknüpft, zeigt jedoch, dass durch (energetisches) Sanieren von Bestandsimmobilien eine Wertsteigerung bewirkt werden kann.

Eine Investition ist aus Sicht des Vermieters durch die Umlage der eingesetzten Kosten daher sinnvoll, da die Kosten sich amortisieren und der Wert der Immobilie gesteigert wird.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Gesetze den Maßnahmen einen rechtlichen Rahmen bieten und den verschiedenen Marktakteuren so eine angemessene Belastbarkeit sichern. Die Energieeinsparverordnung sorgt für Anreize zum Modernisieren und schafft durch ihre Vorgaben gewisse gegenwärtige Standards. Die Modernisierungsumlage regelt die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben. Die Höhe von Auf- und Umlagen bleibt diskutabel.

4. Zusammenfassung

Novellierungen des Rechtes bringen weitreichende Folgen mit sich. Diese sind vor Verabschiedung eines Gesetzes ausreichend abzuwägen, können aber im Voraus nur theoretisch hergeleitet werden. Diese Differenz aus Praxis und Theorie bedarf es gering zu halten, um ein Gesetz möglichst effektiv zu gestalten.

Reaktionen der Gesellschaft, des Marktes und der direkt betroffenen Teilnehmer geben sowohl vor, als auch nach Verabschiedung einer Novelle Aufschluss über die Reichweite und den daraus resultierenden Umfang.

Die in dieser Arbeit analysierten Gesetzestexte wurden unterschiedlich vom Markt angenommen. Gründe für das Scheitern von Gesetzen sind einerseits unzureichende Reichweite oder Abdeckung, aber auch Überregulierung bestimmter Parameter. An dieser Stelle sollte der Gesetzgeber den Mittelweg finden und keinem Marktteilnehmer einen unverhältnismäßigen Vorteil verschaffen oder eben diesen limitieren.

Es folgt ein Überblick über die in dieser Arbeit behandelten Gesetze. Das Symbol zeigt jeweils ob eine Auswirkung stattfand. Die Farbe der Haken zeigt bei erfolgter Auswirkung die positive, negative oder ausgeglichene Reaktion.

Gesetz	Marktauswirkung	Wertauswirkung
Mietpreisbremse	✘	✘
Bestellerprinzip	✓	✘
Kappungsgrenze	✓	✓
Modernisierungsumlage	✓	✓
Milieuschutz	✓	✘
Urbanes Gebiet	✓	✓
Energieeinsparverordnung	✓	✓

Die Mietpreisbremse zu Beginn zeigte sofort, dass Gesetze auch am Markt abgelehnt werden können. Die Bremse hat nicht die gesteckten Ziele erreicht. Einerseits durch zu wenig betroffene Fälle. Andererseits durch fehlende Sanktion bei Nichteinhaltung.

Das ebenfalls aus dem Mietrechtsnovellierungsgesetz stammende Bestellerprinzip hingegen wurde vom Markt angenommen. Es fand durch die Regelung der Bezahlung des Maklers eine gerechte Kostenallokation statt. Teilweise verzeichneten Wohnungsvermittler einen Auftragsrückgang. Dadurch nahmen die öffentlichen Immobilienanzeigen im Allgemeinen ab und machten den Markt leicht intransparenter.

Die Kappungsgrenze, speziell die Höhe der Grenze, wurde ebenfalls am Markt durchgesetzt. Im Gegensatz zur Grenze der Mietpreisbremse bei Neuvermietung ist die Kappungsgrenze für Bestandsmieten leichter durchsetzbar und wird eingehalten. Sie ist ein dienliches Mittel zum Schutz der Altmieten, welche den rasanten Anstieg der Marktmieten nicht bereit bzw. fähig wären zu zahlen. Die Höhe der Grenze hat einen Einfluss auf den Zeitraum, bis die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht wird. Sie bietet so Gemeinden die Möglichkeit die Mieter in angespannten Märkten noch mehr zu schützen. In Bezug auf den Wert einer Immobilie führt die Grenze rein theoretisch zu Untervermietungssituationen bezogen auf den Mietspiegel.

Die Modernisierungumlage, auch speziell die Höhe der Umlage, wird am Markt stetig diskutiert. Sie bedeutet teilweise eine sehr hohe Belastung der Mieter, die etwaige Modernisierungskosten nicht tragen können oder den Wert nicht vertreten. Für den Vermieter wurde mit diesem Gesetz ein rechtliches Instrument geschaffen, welches ihm sichert, Investitionen geregelt zu amortisieren. Eine Herabsetzung der Umlage ist bis dato noch nicht erfolgt und könnte zur Folge haben, dass aus Investorensicht renditetechnisch Modernisierungen ausbleiben. Modernisierungsstau gilt es zu vermeiden.

Das Milieuschutzgesetz ist ein wirkungsvolles Mittel zum Schutz der baulichen sowie sozialen Strukturen des Marktes bzw. spezieller Bezirke. Die ursprünglich auf den Erhalt baulicher Strukturen abzielende Verordnung wurde um das Umwandlungsverbot erweitert und bietet so ebenfalls Mieterschutz. Ein Modernisierungs- oder Neubaustau durch nicht erhaltene oder gar nicht erst gestellte Bauanträge sollte auch hier nicht Ziel des Gesetzes sein.

Das Urbane Gebiet, die Novelle der Baunutzungsverordnung, wurde perspektivisch analysiert und lässt auf eine mögliche Nachverdichtung der Innenstadt schließen. Durch Lockerung der bestehenden Gebietscharaktere könnte ein urbanes Leben der kurzen Wege schneller erreicht werden. Grundstückswerte können in diesem Gebiet durchaus steigen.

Die letzte, stetig novellierte, Verordnung über energetisches Bauen ist ebenfalls sehr marktpräsent und in vielen Bereichen ein nicht zu missachtendes Thema. Die Verordnung

schafft einerseits strenge Auflagen und erhöht somit die Kosten einer Modernisierung oder eines Neubaus. Sie schafft aber somit auch einheitliche moderne Gebäudestandards. Durch die Nachrüstpflichten und Informationen des Energieausweises werden Anreize geschaffen um in den Bestand zu investieren. Die Investitionen in Modernisierungen wurden als wertsteigernd herausgestellt. Die Auflagen sollten stets aktuell bleiben, jedoch nicht zu streng den Markt einschränken und Bautätigkeit dämpfen.

Durch den tagtäglichen Kontakt mit der Immobilie an sich, sei es schlichtweg das Wohnen allein, hat jeder in der Gesellschaft direkt oder indirekt einen Bezug zur Immobilienwirtschaft. Durch das breite Spektrum, welches die Branche umfasst ist eine Regulierung in vielen Teilbereichen des Lebens nötig.

Die vergangenen, aktuellen und zukünftigen Rechte und Rechtsnovellen der Immobilienwirtschaft zeigten sowohl positiven, als auch negativen Markt- sowie Werteeinfluss. Der regulierende Charakter im Grund konnte bei jeder Novelle herausgestellt werden. In manchen Fällen liegt es an Unter- in anderen Fällen an Überregulierung. Teilweise reagieren der Markt und die Gesellschaft anders als erwartet und es bedarf weiterer Anpassungen. Ohne gesetzliche Rahmenbedingungen würden die Marktteilnehmer jedoch die Marktzyklen durchgreifender spüren, da jeder nach dem Prinzip der Nutzenmaximierung bzw. Kostenminimierung handeln würde.

Durch den geschaffenen Rahmen des Gesetzes mit seinen noch zu füllenden Lücken ist das Leben und Wirken in unserer Gesellschaft gar erst möglich.

Literaturverzeichnis

Quellen des Textteils:

BauNetz Media GmbH; Stand 2017; Primärenergiebedarf;

<https://www.baunetzwissen.de/glossar/p/primaerenergiebedarf-664168>; abgerufen am 25.08.2017

Bezirksamt Mitte; 2016; Milieuschutzgebiet;

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php/#festgesetzte>; abgerufen am 12.08.2017

Bezirksamt Neukölln; 2016; Milieuschutz;

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/milieuschutz/artikel.294102.php>; abgerufen am 12.08.2017

Bongardt, Markus; 26.06.2013; Die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB;

<https://www.mietrecht-reform.de/praxistipps-mietrecht/kappungsgrenze-558-abs-3-bgb/> abgerufen am 09.08.2017

Bratfisch, Rainer; 06.10.2016; Neue Studie zur Mietpreisbremse - Wirkung völlig unzureichend;

<http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1016/101617.htm>; abgerufen am 04.08.2017

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; 29. 04 2015;

Energieausweise - Wärmeschutz beim Wohnungsbau wird transparenter;
www.bmub.bund.de/P3412/ abgerufen am 25.08.2017

Deutsche Energie-Agentur; 09. 06 2015; Die Top Fünf der energetischen Modernisierung; 09. 06

2015; <https://www.dena.de/newsroom/meldungen/die-top-fuenf-der-energetischen-modernisierung/>
abgerufen am 18.08.2017

Deutsche Presseagentur; 01.02.2016; Fast jede dritte Wohnung von Mietpreisbremse betroffen;

<http://www.sueddeutsche.de/news/wirtschaft/wohnen-fast-jede-dritte-wohnung-von-mietpreisbremse-betroffen-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-160201-99-378090>; abgerufen am 04.08.2017

Duden online; Stand 2017; Novelle, die ;

<http://www.duden.de/rechtschreibung/Novelle>; abgerufen am 02.08.2017

Fabricius, Michael; 02.04.2016; Das müssen Sie über die Mietpreisbremse wissen;

<https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article138840347/Das-muessen-Sie-ueber-die-Mietpreisbremse-wissen.html>; abgerufen am 03.08.2017

Friedrich, Christian; 09.06.2017; Wegen Mietpreisbremse: Berliner Mieten steigen sprunghaft;

http://www.huffingtonpost.de/christian-friedrich/wegen-mietpreisbremse-ber_b_16980592.html;
abgerufen am 03.08.2017

Haufe Online Redaktion; 12.04.2016; Mietrechtsänderungsgesetz 2016: Entwurf steht;

https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/naechstes-mietrechtsaenderungsgesetz-kommt_84342_313218.html; abgerufen am 18.08.2017

Haufe Online Redaktion; 01.03 2016; Begriff der Modernisierungsmaßnahmen;

https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/modernisierung-im-laufenden-mietverhaeltnis/modernisierungsmassnahmen-begriff_258_341376.html; abgerufen 11.08.2017

Hellriegel, Mathias; 1/2017; *Das Urbane Gebiet aus rechtlicher Sicht - gif im Fokus*;

<https://www.gif-ev.de/onlineshop/detail/328>; abgerufen am 18.08.2017

- Hering, Bodo**; 25. 08 2016; Milieuschutz ist zunächst abschreckend, bietet aber eine Hintertür;
<https://www.berlinjournal.biz/milieuschutz-ist-zunaechst-abschreckend-bietet-aber-eine-hintertuer/>;
abgerufen am 12.08.2017
- Holland, Heinrich**; Stand 2017; Diskontierung;
<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/807/diskontierung-v9.html>; abgerufen am 23.09.2017
- Hundt, Dennis** ; 15. 05 2014; Abgrenzung: Modernisierung - Instandsetzung und die Kostenverteilung
<http://www.mietrecht.org/modernisierung/abgrenzung-modernisierung-instandsetzung/>; abgerufen am 11.08.2017
- IHK Berlin**; 05. 07 2017; Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutz);
https://www.ihk-berlin.de/produktmarken/branchen/bauwirt/news/Karte_der_Milieuschutzgebiete/2271754; abgerufen am 12.08.2017
- Jörrißen, Sylvia**; 02.05.2017; WohWi Talk – Thema: Willkommenskultur für Bagger und Neubau;
<https://wahl2017.wohnungswirtschaft.de/wohwi-talk-thema-willkommenskultur-fuer-bagger-und-neubau/>;
abgerufen am 07.09.2017
- Just, Tobias**; 1/2017; Das Urbane Gebiet aus rechtlicher Sicht - gif im Fokus;
<https://www.gif-ev.de/onlineshop/detail/328>; abgerufen am 18.08.2017
- Kersting, Silke**; 04. 06 2015; Stillstand bei der Hauswende;
<http://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/energetische-gebaeudesanierung-stillstand-bei-der-hauswende/11869094.html>; abgerufen am 07.09.2017
- Maas, Heiko**; 2016; Die Mietpreisbremse - Vorwort;
http://www.mietpreisbremse.bund.de/WebS/MPB/SharedDocs/Downloads/DE/Mietpreisbremse_Maklercourtage.pdf?jsessionid=23ADFF4E127BE8A0D6A3AA993589C911.2_cid334?__blob=publicationFile&v=4; abgerufen am 03.08.2017
- Mallmann-Bansa, Brigitte**; 26.01.2017; Makler in der EnEV-Falle; In: *Immobilienzeitung* (Ausgabe 04/2017)
- Müller, Björn**; 19. 08 2016; Kapitulation Milieuschutz;
<http://www.neukoellner.net/neukoellner-wochenschau/kapitulation-milieuschutz/>; abgerufen am 12.08.2017
- Otto, Christian**; 1/2017; Spezialthema Urbanes Gebiet - gif im Fokus;
<https://www.gif-ev.de/onlineshop/detail/328>; abgerufen am 18.08.2017
- Stratmann, Anna**; 1/2017; Das urbane Gebiet als Quartier der Zukunft kann nur gemeinsam entwickelt werden - gif im Fokus;
<https://www.gif-ev.de/onlineshop/detail/328>; abgerufen am 18.08.2017
- Tuschinski, Melita**; 20.12.2015; EnEV 2014: EnEV-Nachrüstpflichten im Bestand; http://www.enev-online.com/enev_praxishilfen/151220_enev_altbau_bestand_baubestand_plichten_heizung_daemmung_thermostate.htm; abgerufen am 25.08.2017
- Wegner, Silvio**; 2016; Bilanz nach einem Jahr Bestellerprinzip;
<http://ivd.net/bilanz-ein-jahr-bestellerprinzip/> abgerufen am 05.08.2017
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.**; 2017; Wohnimmobilien;
<http://www.zia-deutschland.de/marktdaten/wohnimmobilien/> abgerufen am 24.08
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**; 2017; Wahlforderung der Immobilienwirtschaft;
http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/ZIA_Wahlforderungen_A5web.pdf;
abgerufen am 02.08.2017

Quellen der Abbildungen:

Abbildung 1 - 4-Quadrantenmodell - Erhöhung der Nachfrage

Eigener Entwurf - in Anlehnung an die Vorlesung „Wohnimmobilie – Der Markt“ (Prof. Dr. Maik Zeissler)

Abbildung 2 - Einführung der Rechtsverordnung – Stand August 2017

Eigener Entwurf – Datenquelle:

http://www.mietpreisbremse.bund.de/WebS/MPB/DE/Home/home_node.html (Zugriff 03.08.2017)

Abbildung 3 - Schnittmenge der betroffenen Fälle

Eigener Entwurf

Abbildung 4 - Beispielwirkung Kappungsgrenze

Eigener Entwurf – Datenquelle Rechenbeispiel:

<https://www.mietrecht-reform.de/praxistipps-mietrecht/kappungsgrenze-558-abs-3-bgb/> (Zugriff 09.08.2017)

Abbildung 5 – Untervermietungsszenario

Eigener Entwurf

Abbildung 6 - Milieuschutzgebiete Berlin

https://www.ihk-berlin.de/produktmarken/branchen/bauwirt/news/Karte_der_Milieuschutzgebiete/2271754 (Zugriff 12.08.2017)

Abbildung 7 - Das Urbane Gebiet

Gif im Fokus – Spezialthema Urbanes Gebiet

<https://www.gif-ev.de/onlineshop/detail/328> (Zugriff am 18.08.2017)

Abbildung 8 - GRZ/GFZ Anpassung

Eigener Entwurf

Abbildung 10 – Primärenergiebedarf

Eigener Entwurf

Abbildung 11 - Energiebedarf / Energieeffizienz - Muster Energieausweis

Auszug aus Musterausweis EnEV

https://www.gesetze-im-internet.de/normengrafiken/bgbl1_2013/j3951-1_0020.pdf (Zugriff 25.08.2017)

Abbildung 12 - Abmahner, ihre Anwälte und die Zahl ihrer 16a-EnEV-Abmahnungen

Scan – Makler in der EnEV-Falle, Immobilienzeitung, Seite 8, Ausgabe 4/2017, 26.01.2017

Abbildung 13 - BKI Auszug

Scan – BKI 2017

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, die vorliegende wissenschaftliche Arbeit selbstständig verfasst und noch nicht anderweitig zu Prüfungszwecken vorgelegt zu haben. Ich habe keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet und habe direkte und indirekte Zitate als solche kenntlich gemacht.

Ort, Datum, Unterschrift



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Modernisierungsankündigung

Berlin, 09.06.2016

Ankündigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen



Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit kündigen wir Ihnen folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für Ihre im Hause Koppenstr. gelegene Wohnung an:

A. Allgemeines

Aufgrund gestiegener Anforderungen an Ausstattung und Komfort des von Ihnen bewohnten Gebäudes wird das Wohnhaus instandgesetzt und modernisiert. Dabei werden im und am Gebäude sowie in den Wohnungen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen tragen zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache und zur Einsparung von Energie und Umweltressourcen bei. Sogenannte Luxusmodernisierungen werden von uns nicht durchgeführt.

Damit besteht gemäß §§ 555a, 555b ff. BGB für den Vermieter ein Anspruch auf Duldung der angekündigten Maßnahmen, der im Interesse aller zustimmenden Mieter und zum Fortbestand des Gebäudes auch gerichtlich durchgesetzt werden kann.

Die Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen gehen selbstverständlich nicht zu Ihren Lasten, sondern werden vom Vermieter getragen. Nur die Maßnahmen, die zu einer Wohnwertverbesserung oder einer Energieeinsparung führen, werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf die Miete umgelegt. Die Ankündigung der Maßnahme erfolgt für die 145 Bestandswohnungen des Objekts Koppenstr. 82, 83, 85, 86 in und Lange Str. 74, 75, 77, 78, 79 in 10243 Berlin.

B. Baubeschreibung

I. Modernisierungsmaßnahmen

Unter Modernisierungsmaßnahmen versteht man in erster Linie bauliche Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, nachhaltig Einsparung von Energie und Wasser bewirken und den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

1. Anbau Aufzüge

a.

In den Objekten Koppenstr. 82, 83, 85, 86 und Lange Str. 74, 75, 77, 78, 79 werden insgesamt neun Aufzugschächte samt Aufzügen (ca. 1.125 kg/Schachtbreite ca. 1.650 mm x Schachttiefe ca. 2.450 mm für fünfzehn Personen) jeweils vor den Treppenhäusern installiert. Im Objekt Koppenstr. 82, 83, 85, 86, erfolgt dies straßenseitig, im Objekt Lange Str. 74, 75, 77, 78, 79 hofseitig. Die Innenoptik der Aufzugskabine und Türen erfolgt in Edelstahl Kornschliff. Bei dem Schachtgerüst handelt es sich um eine Stahl-Glas-Konstruktion mit großflächigen, transparenten und lichtdurchlässigen Glasscheiben. Die Kabinendecke ist in Edelstahl ausgeführt. Die Rückwand besteht aus Glas inklusive eines Handlaufs. Die Kabinen-/Schachttüren sind in Edelstahl gebürstet ausgeführt. In der Schachtgrube wird eine Schachtheizung installiert. Im Schachtkopf wird ein elektrischer Lüfter installiert.

Die Aufzüge werden folgende Haltepunkte haben:

- im Treppenhaus straßenseitig (im Objekt: Koppenstr. 82, 83, 85, 86, 10243 Berlin) bzw. hofseitig (im Objekt Lange Str.74, 75, 77, 78, 79) im Erdgeschoss,
- im Treppenhaus straßenseitig (im Objekt: Koppenstr. 82, 83, 85, 86, 10243 Berlin) bzw. hofseitig (im Objekt Lange Str.74, 75, 77, 78, 79) am Zwischenpodest zwischen 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss,
- im Treppenhaus straßenseitig (im Objekt: Koppenstr. 82, 83, 85, 86, 10243 Berlin) bzw. hofseitig (im Objekt Lange Str.74, 75, 77, 78, 79) am Zwischenpodest zwischen 3. Obergeschoss und 4.Obergeschoss
- im Treppenhaus straßenseitig (im Objekt: Koppenstr. 82, 83, 85, 86, 10243 Berlin) bzw. hofseitig (im Objekt Lange Str.74, 75, 77, 78, 79) am Podest des zukünftig zu errichtenden 5. Obergeschosses

Zum Anbau der Aufzüge wird das gesamte Gebäude vollständig eingerüstet. In diesem Zusammenhang möchten wir Sie bitten, Ihre Hausratversicherung über die Baumaßnahmen und insbesondere über die Standzeit des Gerüsts (siehe Bauzeitenplan) zu informieren. Der Einfachheit halber haben wir Ihnen als **Anlage 9** einen Formulierungsvorschlag für ein Schreiben an Ihre Hausratversicherung beigelegt, welches Sie gern verwenden können.

Zur Vorbereitung für das Aufstellen des Schachtgerüsts wird vor dem Hauseingang Koppenstraße 83 eine Schachtgrube (Größe ca. 3,5 m x 3,5 m) hergestellt. Dann wird das Schachtgerüst aus Einzelteilen von einem Montagegerüst aus montiert und an das Treppenhaus mittels Verankerungen angebunden. Danach bzw. in diesem Zusammenhang wird die Aufzugskabine montiert. Dazu sind Arbeiten in jeder Etage erforderlich. In dieser Zeit ist der Zugang in das Treppenhaus nur über das Zwischenpodest zwischen Hochparterre und 1. Obergeschoss möglich. Dazu wird eine provisorische Treppe im Gerüst montiert. Die genaue Ausgestaltung des provisorischen Zugangs entnehmen Sie bitte der beigelegten Skizze in der **Anlage 6**.

b.

Im Zuge des Anbaus der Aufzüge sind Vor- und Folgearbeiten erforderlich.

In den Treppenhäusern müssen alle Fensterelemente abgebrochen/demontiert werden. Nach Anschluss des Schachtgerüsts werden zwischen dem Schachtgerüst und dem Mauerwerk neue Kunststofffenster in der Farbe weiß mit Isolierverglasung eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) der neuen Fenster beträgt 1,3 W/m²K, der Wert der alten Fenster beträgt 2,8 W/m²K. Der Austausch der Fenster ist durch den Aufzugsanbau erforderlich.

Um die Aufzüge installieren zu können, müssen ferner die Klingel- sowie Briefkastenanlagen und die Hauseingangstüren versetzt werden. Hierzu werden die vorhandenen Klingel- sowie Briefkastenanlagen und die Hauseingangstüren abgebrochen/demontiert. Nach Anschluss des Schachtgerüsts des Aufzuges werden im Erdgeschoss, seitlich nach rechts versetzt, eine neue Hauseingangstür (Aluminiumelement mit Verglasung [Verbundglas U-Wert = 1,3 W/m²K, U-Wert der alten Verglasung = 2,8 W/m²K]) und Oberlicht in der Farbe Anthrazit) sowie außenseitig, vor dem Hauseingang eine neue freistehende Klingel- sowie Briefkastenanlage (Kombinierte Briefkasten-/Klingelanlage aus feuerverzinktem Stahlblech mit Rundkantenverkleidung Sprech-Klingelfach mit Sprechsiebstanzung, Edelstahlklingeltaster, zusätzliches Namensschild mit Einleger Werbung / Keine Werbung, Rechteckrohrständer zum Anschrauben mit Bodenplatten oder zum Einbetonieren) montiert.

c.

Durch die geplante Modernisierungsmaßnahme werden die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert und der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht. Zudem führt der Fensteraustausch aufgrund der Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten zu einer Endenergieeinsparung.

d.

Inklusive anteiliger Baunebenkosten ergeben sich für den Aufzugsanbau voraussichtliche Modernisierungskosten von 169.794,00 EUR für einen Aufzug.

Diese Kosten werden wie in der **Anlage 2** „Verteilerschlüssel zur Modernisierungsankündigung“ benannt, verteilt. Eine Umlage der Kosten für Klingel- und Briefkastenanlage erfolgt nicht.

2. Anbau Balkone

a.

Straßenseitig und hofseitig werden insgesamt acht Balkontürme vor der Hausfassade errichtet. Die genaue Positionierung der Balkontürme des von Ihnen bewohnten Objektes kann dem als **Anlage 3** beigefügten „Grundriss eines Regelgeschosses des Gebäudes Koppenstr. 82, 83, 85, 86“ entnommen werden. Zwischen den Stahlträgern wird etagenweise die Balkonbodenplatte aus Trapezblech mit Balkondielen aus Kunststoff in Holzoptik eingelassen. Die Balkonbrüstungen werden als verzinktes Stahlgeländer ausgeführt. Die Regenwasserableitung wird durch einen in der Balkonfläche vorgesehenen Abfluss zu dem an Stahlträger montiertem Fallrohr sichergestellt.

Das Trägergerüst wird aus Einzelteilen von einer Baurüstung aus montiert. Danach werden die Balkonbodenplatten eingelassen. Dazu sind Arbeiten in jeder Etage erforderlich.

An Ihre Wohnung wird ein mit den Maßen Länge/Breite 550 cm/195 cm Balkon (Typ 1) angebaut. Die genaue Positionierung des Balkons entnehmen Sie bitte dem als **Anlage 4** beigefügten „Wohnungsgrundriss“.

b.

Im Zuge des Anbaus der Balkone sind Vor- und Folgearbeiten erforderlich.

Die Fenster vor dem zu errichtenden Balkon werden demontiert. Danach wird die bestehende Öffnung der Fassade bodentief vergrößert und eine zweiflüglige Balkontür mit Drehfunktion und der Schallschutzklasse (SSK) 2 in der Farbe weiß mit Isolierverglasung mit den Maßen Breite/Höhe 1750 cm/2550 cm eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) der neuen Balkontür beträgt 1,3 W/m²K, der Wert der alten Fenster beträgt 1,6 W/m²K. Das bzw. die Fenster bleiben an ihren bisherigen Stellen.

Weiterhin werden bisher vorhandene Heizkörper unterhalb der Fensterfront demontiert. Ein neuer Planvertikalheizkörper inkl. Thermostatventil wird an der rechten bzw. linken Zimmerwand montiert und mit Rohrleitungen, die oberhalb der Sockelleite verlaufen, an die bestehende Heizungsanlage angeschlossen.

Die detaillierte Ausgestaltung hinsichtlich der Fenster- und Balkontürgestaltung sowohl hinsichtlich des Heizkörpers und dessen Anschlusses entnehmen Sie bitte dem beigefügten Wohnungsgrundriss (**Anlage 4**). Dieser enthält auch die Abmaße des Heizkörpers.

c.
Durch die geplante Modernisierungsmaßnahme werden die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert und der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht. Zudem führt der Einbau der Balkontür(en) aufgrund der Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten zu einer Endenergieeinsparung.

d.
Inklusive anteiliger Baunebenkosten ergeben sich für den Anbau der Balkone voraussichtliche Modernisierungskosten von 124.489,00 EUR je Aufgang, bezogen auf die anzuschließenden Bestandswohnungen. Die Verteilung erfolgt wie in der **Anlage 2** „Verteilerschlüssel zur Modernisierungsankündigung“ benannt.

II. Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen, die während der Nutzungsdauer zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Mietsache aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse und Einwirkung Dritter entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich folgende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt:

1. Fassade

Im Anschluss an den Anbau der Aufzüge und der Balkone werden die Putzflächen der Fassade mit einem neuen Anstrich (weiß) versehen.

2. Treppenhäuser

Im Anschluss an den Anbau der Aufzüge und der Balkone werden die Treppenhäuser malermäßig überarbeitet und die Bodenbeläge ausgetauscht. Die Instandsetzung erfolgt unter Einhaltung des vorhandenen Farbkonzepts.

III. Gebäudeaufstockung

1.
Es erfolgt eine Aufstockung der Gebäude Langestr. 74, 75, 77, 78, 79 und Koppenstraße 82, 83, 85, 86 um jeweils zwei Stockwerke sowie der Ausbau des Dachgeschosses der Koppenstraße 81. Dadurch entstehen 27 neue Wohnungen.

2.

Im Zuge der Gebäudeaufstockungen sind Vorarbeiten erforderlich.

Es wird eine Feuerwehrezufahrt gebaut, deren Einzelheiten sich aus **Anlage 7** ergeben.

Im Keller werden die tragenden Wände an den im Kellerplan (**Anlage 8**) grün markierten Bereichen im verstärkt. Die Verstärkung beträgt 11,5 cm auf jeder Seite der betroffenen Wände. Für die Dauer der Arbeiten im Keller stellen wir Ihnen – je nach Verfügbarkeit – entweder einen Ersatzkeller, eine Leerwohnung oder einen Container zur Verfügung. Für die Kellerumzüge bieten wir Ihnen eine Ausräumhilfe an.

Der Müllplatz wird versetzt. Dabei entsorgen wir kostenlos Ihren Sperrmüll.

3.

Bei der Gebäudeaufstockung und den dazu erforderlichen Maßnahmen (Feuerwehrezufahrt, Verstärkung der Kellerwände und Versetzung des Müllplatzes) handelt es sich nicht um Modernisierungen, so dass hinsichtlich der hierbei entstehenden Kosten keine Umlage auf Ihre Miete erfolgt.

C. Voraussichtlicher Baudermin

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können im bewohnten Zustand durchgeführt werden. Ein Auszug ist nicht erforderlich.

Die geplante Gesamtbauphase beträgt:

Baubeginn: 03.04.2017
Bauende: 30.08.2019

Die Einzelheiten hinsichtlich des Bauablaufs entnehmen Sie bitte dem als Anlage 11 beigefügten detaillierten Bauzeitenplan.

Die Abstimmung der Bauzeit in Ihrer Wohnung wird mit Ihnen persönlich, spätestens drei Monate vor dem Beginn der Arbeiten in Ihrer Wohnung durch Mitarbeiter des bauausführenden Unternehmens erfolgen, um so Ihre Planungen berücksichtigen zu können.

D. Voraussichtliche Kostenberechnung

Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten entnehmen Sie bitte der **Anlage 5** „Übersicht der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten“. Die angegebenen Kosten sind auf der Grundlage einer Kostenschätzung ermittelt worden. In den Kosten der Maßnahme sind auch Baunebenkosten (Leistungen für Architekten, Fachplaner, behördliche Gebühren und Baubetreuung) enthalten. Deren Höhe entnehmen Sie bitte ebenfalls der **Anlage 5** „Übersicht der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten“.

Gemäß § 559 BGB hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen Anspruch auf eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf von Hundert der anteilig für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten.

Die voraussichtliche Modernisierungskostenumlage errechnet sich für Ihre Wohnung wie folgt:

Voraussichtliche Modernisierungskosten für den Aufzuganbau insgesamt	1.528.149,00
Voraus. Mod.kosten für den Aufzuganbau Aufgang (siehe Anlage 2) Koppenstraße 83	169.794,00
Voraus. Mod.kosten für den Aufzuganbau Stockwerk (siehe Anlage 2)	20.375,28
davon 11 % im Jahr	2.241,28
Kostenanteil für Ihre Wohnung (siehe Anlage 2)	752,55
Modernisierungskosten pro Monat	62,71

Voraus. Mod.kosten für den Balkonanbau insgesamt (siehe Anlage 5)	497.957,00
Voraus. Mod.kosten für den Balkonanbau Koppenstraße 83 (Balkontyp 1) (siehe Anlage 5)	124.489,00
Kostenanteil für Ihre Wohnung (siehe Anlage 5)	24.897,80
davon 11 % im Jahr	2.738,76
Modernisierungskosten pro Monat	228,23

Es ergibt sich eine voraussichtliche Modernisierungsumlage in Höhe von 290,94 EUR monatlich.

Die angegebenen Modernisierungskosten beruhen auf einer Kostenschätzung. Nach Abschluss der Bauarbeiten und dem Vorliegen aller Rechnungen erfolgt die Kostenfeststellung und Ermittlung der tatsächlichen Modernisierungskosten.

H. Gesetzliche Grundlagen

Da es sich bei den vorstehend aufgeführten Maßnahmen teilweise um eine Modernisierungsmaßnahme gemäß §§ 555 b ff. BGB handelt, sind Sie verpflichtet, diese Maßnahme nach vorheriger Ankündigung zu dulden. Wir bitten Sie, uns bis zum

15.07.2016

schriftlich mitzuteilen, ob Sie die geplante Maßnahme dulden.

Gemäß § 555 d BGB hat der Mieter dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Gemäß § 555e BGB steht Ihnen aufgrund der Modernisierungsankündigung ein Sonderkündigungsrecht zu. Danach können Sie nach Zugang der Modernisierungsankündigung das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

J. Allgemeine Hinweise

Um eine korrekte Betriebskostenabrechnung durchführen zu können, werden Baustrom und -wasser über gesonderte Zähler abgerechnet und somit nicht über die Betriebskosten umgelegt. Zuwiderhandlungen durch Firmen sind der Bauleitung namentlich sofort anzuzeigen. Eigenleistungen von Mietern während der Baumaßnahme sind aus haftungsrechtlichen Gründen nicht möglich. Sie können daher auch bei der Ermittlung der Modernisierungsumlage von uns nicht berücksichtigt werden.

Sollte das Mietverhältnis vor Zugang dieses Schreibens gekündigt worden sein, stellt die Übersendung dieser Modernisierungsankündigung keinen Verzicht auf die Rechte aus der Kündigung dar.

Modernisierungen und Instandsetzungen sind nicht alltäglich, sondern ruft sicher auch bei Ihnen viele Fragen und vielleicht auch Ängste hervor. Natürlich werden wir Sie intensiv informieren, Ihnen notwendige Hilfestellungen anbieten und stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Zur persönlichen Beantwortung dieser Fragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Rybka. Diesen erreichen Sie unter Verwendung folgender Kontaktdaten: