

Neben-Gesetzgeber: Datenschützer spielen Bundestag

Während Union und FDP gesetzliche Maßnahmen zur Abwehr von Mietnomaden und Mietbetrüchern planen, gehen Datenschützer gegen Bonitätsauskünfte über Mietinteressenten vor – und korrigieren den Deutschen Bundestag.

Die im sogenannten Düsseldorfer Kreis informell verbundenen Datenschutzbehörden haben sich im Oktober vergangenen Jahres darauf verständigt, Auskunftsmöglichkeiten von Vermietern über die Zahlungsfähigkeit oder Zahlungswilligkeit von Mietinteressenten drastisch einzuschränken. Auskunftsteile dürfen Daten über negatives Zahlungsverhalten potenzieller Mieter nur noch dann an Vermieter übermitteln, wenn

- die dem Antrag zugrunde liegende Forderung offen ist oder – im Falle der Begleichung einer Forderung – diese Erledigung nicht länger als ein Jahr zurückliegt und dabei
- mindestens Zahlungsrückstände von 1.500 Euro aufgelaufen sind.

Die Datenschützer sprechen in diesem Zusammenhang von einer „Bagatellgrenze“, die ein Schuldner überschreiten muss, damit ein Vermieter überhaupt von offenen Forderungen gegen seinen potenziellen Vertragspartner erfährt. Auch die

Vorlage einer sogenannten detaillierten Selbstauskunft dürfen Vermieter nicht mehr verlangen. Damit schaffen die Datenschutzbehörden ein Sonder-Datenschutzrecht für die Wohnungswirtschaft, das der Gesetzgeber nicht beschlossen hat. In anderen Bereichen existieren Bagatellgrenzen oder Einschränkungen bei Selbstauskünften nicht. Wer beispielsweise einen Vertrag über die Nutzung eines Mobilfunktelefons abschließen will, muss dazu einwilligen, dass der Verkäufer eine umfassende Auskunft über die finanziellen Gegebenheiten seines künftigen Vertragspartners einholt.

Die Datenschutzbehörden setzen sich mit ihrem Beschluss, der faktisch bundesweit Rechtskraft erlangt, über das geltende Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) hinweg. Denn darin sind die vom Düsseldorfer Kreis formulierten Einschränkungen bei Mieterauskünften nicht enthalten: Weder untersagt das 2009 intensiv überarbeitete BDSG die Vorlage einer umfassenden Selbstauskunft im Rahmen der Vertragsanbahnung von Mietverhältnissen. Noch finden sich im zum 1. April 2010 vollkommen neugefassten § 28a BDSG, der die Meldung von Forderungen an Auskunftsteile regelt, Mindestgrenzen für unbezahlte Forderungen, wie sie jetzt die Datenschützer reklamieren. Juristische Auseinandersetzungen um diese Fragen sind vorprogrammiert.

Neue Bonitätsanfrage			
<input checked="" type="checkbox"/> Ausgewähltes Produkt			
4213: Bonitätsprüfung Privatpersonen			
<input type="checkbox"/> Bonitätsanfrage			
Anrede	<input type="text" value="Herr"/>		
Nachname	<input type="text" value="Mustermann"/>	Vorname	<input type="text" value="Max"/>
Straße	<input type="text" value="Korngasse"/>	Hausnummer	<input type="text" value="18"/>
PLZ	<input type="text" value="12345"/>	Ort	<input type="text" value="Obershausen"/>

Bonitätsauskünfte über Mieter: Einschränkungen durch Datenschützer

In dieser Ausgabe:

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG (1)

- ▶ Bessere steuerliche Förderung?

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG (2)

- ▶ Selten wirtschaftlich

VERBRAUCHERSCHUTZ

- ▶ Weich durch EU-Recht?

TECHNISCHE REGELN

- ▶ DIN 1986-30: Nicht ganz dicht

Auf ein Wort

So geht Rechtsstaat

Die frühere Bundesjustizministerin Zypries reagierte lustlos. Da Mietnomaden ein Randphänomen seien, sehe sich die Bundesregierung nicht veranlasst, eine Gesetzesinitiative zur Abwehr des Mietbetruges zu starten.

Wer nach zwei Jahren Widerstand gegen einen zahlungsunwilligen Mieter statt einer Wohnung eine Bruchbude zurückerhält und einen Schaden von 30.000 Euro verkraften muss, sieht das natürlich anders. Die Erfahrungen betroffener Vermieter mit dem Rechtsstaat lassen sich wie folgt skizzieren: Nach der Kündigungsfrist erhält der Betrüger eine Ziehfrist, der zunächst eine Schonfrist und schließlich die Räumfrist folgen. Wer neben diesem Fristen-Festival noch Taktiken der Prozessverschleppung kennenlernen möchte, ist in diesem Kundenkreis an der richtigen Adresse. Gelingt die Zustellung des Urteils, rafft sich Monate später ein Gerichtsvollzieher auf. Dem präsentiert sich an der Tür ein angeblicher Untermieter, der im Räumungstitel nicht genannt ist. Na dann, alles auf Anfang.

Die neue Bundesregierung will den Forderungen von Haus & Grund folgen und den Mietnomaden nun endlich das Handwerk legen. Man muss dazu weder den Rechtsstaat abmontieren noch neues Justizpersonal einstellen. Wer nicht nur dem Vermieter die Mietzahlung, sondern auch die Hinterlegung der geschuldeten Summe beim Amtsgericht verweigert, sollte im beschleunigten Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes Justizerfahrungen sammeln. Auf diese Weise wäre nach wenigen Monaten der Spuk beendet und die Wohnung neu vermietet. So geht Rechtsstaat, Frau Zypries.

Andreas Stücker



Kurz notiert

Mieten 2009 real gestiegen

Die Nettokaltmieten stiegen 2009 jahresdurchschnittlich um 1,1 Prozent. Dies geht aus Daten des Statistischen Bundesamtes hervor. Da die Verbraucherpreise um durchschnittlich 0,4 Prozent zulegen, stiegen die Kaltmieten somit real um 0,7 Prozent. Die Steigerung der Nettokaltmieten liegt erstmals seit 1999 über der Inflation. Im Zeitraum von 2000 bis 2008 waren die Nettokaltmieten real gesunken.

Drei Viertel aller Wohnungen vor 1979 gebaut

Drei Viertel aller Wohnungen in Deutschland entstanden vor der zweiten Ölkrise 1979. Nur 13 Prozent der Wohnungen wurden nach der Wiedervereinigung gebaut. Dies geht aus Zahlen des Statistischen Bundesamtes hervor.

Verbraucherbauverträge optimiert

Haus & Grund und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) haben ihre im August 2008 erstmals gemeinsam herausgegebenen Bauvertragsmuster optimiert und noch anwenderfreundlicher gestaltet. Die Vertragsmuster sind kostenlos in Haus & Grund-Ortsvereinen, bei ZDB-Meisterbetrieben und im Internet zu erhalten. Ein Bauvertrag ist für die Beauftragung von Handwerkerleistungen wie beispielsweise Zimmererarbeiten, Fassadenarbeiten oder Fliesenarbeiten vorgesehen. Der zweite Vertrag eignet sich für die Beauftragung eines Bauunternehmens mit der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück des Eigentümers.

Energetische Modernisierung (1): Bessere steuerliche Förderung?

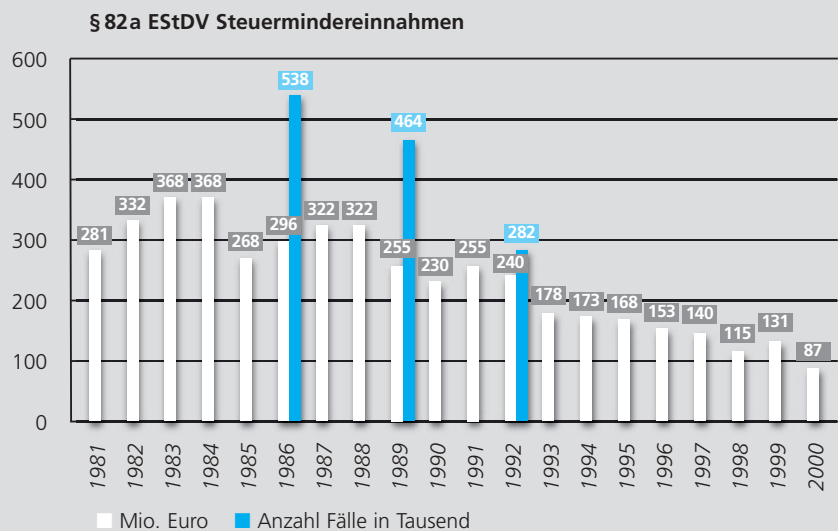
Im Rahmen der Koalitionsverhandlungen von Union und FDP schienen höhere Abschreibungen für klima- und umweltgerechte Modernisierungsmaßnahmen in Wohngebäuden schon in greifbare Nähe gerückt. Die Umsetzung scheiterte jedoch am Widerstand der Haushalter, die eine zu hohe Belastung der öffentlichen Kassen fürchteten.

Die durch verbesserte Abschreibungen verursachten – temporären – Steuermindererinnahmen fielen jedoch wohl deutlich geringer aus, als bisher angenommen. Bis in die 1990er Jahre hinein war die Abschreibung für energetische Modernisierungen von Wohnimmobilien schon einmal Realis-

tät. Investitionen konnten über einen Zeitraum von zehn Jahren mit jeweils zehn Prozent jährlich steuerlich geltend gemacht werden. Dies führte zwischen den Jahren 1981 und 2000 zu jährlichen Steuerausfällen von durchschnittlich 234 Millionen Euro. Ein Vergleich hierzu: Die umstrittene Absenkung des Mehrwertsteuersatzes für Hotelübernachtungen kostet Bund, Länder und Gemeinden ab 2010 jährlich etwa eine Milliarde Euro.

Den Subventionsberichten lässt sich darüber hinaus entnehmen, dass die entsprechende Vorschrift in der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) 100.000-fach angenommen wurde, mit deutlichen Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit vor allem der privaten Eigentümer.

Auswirkungen der erhöhten Absetzungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen



Arbeiterhaushalte: Mehrheitlich Haus- und Grundeigentümer

Daten des Statistischen Bundesamtes bestätigen, dass ziemlich exakt die Hälfte aller Arbeiterhaushalte Haus- und/oder Grundeigentum halten, genau 50,1 Prozent.

Damit liegen die Arbeiterhaushalte noch vor den Angestelltenhaushalten, die zu

48,3 Prozent Haus- und/oder Grundeigentümer sind. Ein ähnlich hoher Anteil wie bei den Arbeiterhaushalten findet sich in der Gruppe der Rentner und Pensionäre. Die Gruppe der Selbstständigen und die Gruppe der Beamten verfügen ebenso mehrheitlich über Immobilieneigentum (65,9 bzw. 65,2 Prozent).

Anteil der Haushalte mit Haus- und Grundeigentum innerhalb der Gruppe der ...

Selbstständigen	65,9 %
Beamten	65,2 %
Arbeiter	50,1 %
Rentner und Pensionäre	50,0 %
Angestellten	48,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wirtschaftsrechnungen 2009



Energetische Modernisierung (2): Selten wirtschaftlich

Seit mehreren Jahren fördert der Staat mit verschiedenen Instrumenten energetische Modernisierungen des Wohnungsbestandes. Die zentrale Rolle spielt dabei das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Das Forschungszentrum Jülich hat nun im Auftrag der KfW dieses Programm evaluiert. Gegenstand der Prüfung war die Frage, ob sich die in den Jahren 2005 bis 2007 mit KfW-Mitteln unterstützten Modernisierungen als wirtschaftlich erweisen.

Bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen vermieteter und selbstgenutzter Wohngebäude zogen die Forscher zwei grundlegende Kriterien heran: die Investitionskosten und die im Rahmen der Modernisierung erzielte Energieeinsparung. In allen drei Jahren waren die Investitionskosten höher als die über die Nutzungsdauer der modernisierten Gebäudeteile zu erwartenden Energieeinsparungen. „In der Folge würde der Investor einen Verlust tragen müssen“, konstatierten die Forscher. In einem nächsten Schritt erweiterten sie ihre Berechnung um das Kriterium der langfristig zu vermeidenden Umweltschäden. Die Forscher unterstellten, dass mit den Sanierungsmaßnahmen nur relativ geringe Umweltschäden vermieden werden. Unter dieser Prämisse konnten die energetischen Gebäudeinvestitionen der Jahre 2006 und 2007 die Rentabilitätsschwelle nicht erreichen. Diese Schwelle werde lediglich überschritten, wenn einer Empfehlung des Umweltbundesamtes folgend höhere vermiedene Umweltschäden unterstellt würden.

Problemfall vermieteter Wohnraum

Die Verfasser der Studie berücksichtigten einen weiteren Faktor, der die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Gebäudemodernisierung positiv beeinflusst: den Zusatznutzen für die Bewohner. Die Forscher verweisen darauf, dass dieser Zusatznutzen im vermieteten Wohnungsbestand vom Eigentümer in Form einer Mieterhöhung realisiert werden müsse.

In der Studie werden dabei drei Szenarien von Modernisierungsmieterhöhungen (MME) unterschieden:

- die MME ist am Markt nicht zu realisieren
- die MME ist am Markt in Höhe der

- Investitionskosten durchsetzbar oder
- die MME ist in voller Höhe des gesetzlich zulässigen Rahmens durchsetzbar.

Im ersten Fall verbessert sich die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nicht. Im zweiten Fall entsprechen die zusätzlichen Mietentnahmen definitionsgemäß exakt den Aufwendungen. Im dritten Fall rechnet sich die Modernisierung für den Investor. Einschränkend merken die Forscher aus Jülich an, dass in strukturschwachen Regionen der Spielraum für mögliche Mieterhöhungen nach einer Modernisierung sehr begrenzt sei. In der Praxis könne die jährliche Miete



Selbst mit KfW-Hilfe rechnet sich eine energetische Sanierung selten.

durchschnittlich nur um 4,8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten und nicht um die gesetzlich zulässigen 11 Prozent erhöht werden.

Die Analyse aus Jülich lässt aufmerken. Im Vergleich zum untersuchten Zeitraum sind die energetischen Anforderungen durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 nochmals um 30 Prozent verschärft worden. Diese zusätzlich zu erreichenden Energieeinsparungen haben Modernisierungsmaßnahmen deutlich verteuert. Die von der Bundesregierung geplante Evaluation der EnEV 2009 wird sich erneut der Wirtschaftlichkeitsfrage widmen müssen. Die Antwort dürfte nach der Studie aus Jülich kaum mehr überraschen.

Kurz notiert

Energiemix 2009 nahezu unverändert

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Anteile der einzelnen Energieträger an der gesamten Stromerzeugung in Deutschland kaum verändert. Das berichtet der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft. An der Spitze liegen weiterhin Braunkohle (24 Prozent) und Kernenergie (23 Prozent). Danach folgen Steinkohle (18 Prozent), erneuerbare Energien (16 Prozent) und Erdgas (13 Prozent). Wegen der Wirtschaftskrise wurden insgesamt sechs Prozent weniger Strom erzeugt.

Wohnungsengpässe in deutschen Städten

Ein Engpass auf dem Wohnungsmarkt ist nur für elf deutsche Städte zu erkennen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse der empirica AG aus Berlin. Wohnungsmangel konstatiert die Studie für Städte, in denen im Zeitraum 2000 bis 2008 die Zahl der Einwohner stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen. Zusätzlich darf der Wohnungsmarkt der Stadt aktuell höchstens einen Leerstand von zwei Prozent aufweisen. Die Leerstandsdaten übernimmt die Studie dabei aus dem Techem-empirica-Leerstandsindex, den die empirica AG regelmäßig in Zusammenarbeit mit dem Energiedienstleister Techem erstellt. Nach dieser Definition liegen die Engpass-Städte alle im Westen Deutschlands: München, Stuttgart, Freiburg, Karlsruhe, Baden-Baden, Bonn, Aachen, Mainz, Trier, Hamburg und Flensburg.

Ergebnisse der 12. Bevölkerungsvorausberechnung

Die Bevölkerung in Deutschland wird bis zum Jahr 2060 auf rund 67,4 Millionen Menschen zurückgehen. Dies geht aus den Ergebnissen der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes hervor. Im Vergleich zum Bevölkerungshöchststand aus dem Jahr 2002 entspricht dies einem Rückgang um über 15 Millionen. Dabei wird sich die Relation zwischen Alt und Jung stark verändern: Im Jahr 2008 betrug der Anteil der über 65-Jährigen in Deutschland 20 Prozent. Der Prognose zufolge erhöht sich dieser Anteil im Jahr 2060 auf 34 Prozent. Gleichzeitig geht der Anteil der Bevölkerungsgruppe unter 65 Jahren von 80 auf 66 Prozent zurück.



Verbraucherschutz: Weich durch EU-Recht?

Die Europäische Union arbeitet derzeit an einer Verbraucherschutzrichtlinie, um die Gewährleistungsrechte der Verbraucher in Europa zu vereinheitlichen. Das Vorhaben gefährdet Rechte, auf die deutsche Verbraucher seit langem im wahrsten Sinne des Wortes „bauen“.

Angesichts einer Quote von 99 Prozent mangelhaft errichteter Neubauten ist die in Deutschland geltende 5-jährige Gewährleistungsfrist im Bereich des Neubaus ein seit Jahrzehnten anerkannter Standard.

Kurz notiert

124. Zentralverbandstag am 10. und 11. Juni 2010 in Braunschweig

Der 124. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland findet in diesem Jahr am 10. und 11. Juni in der Stadthalle Braunschweig statt. Im Mittelpunkt steht der Festakt am 11. Juni, zu dem über 500 Gäste aus Politik und Immobilienwirtschaft erwartet werden. Festredner ist Prof. Dr. Meinhard Miegel, Vorstandsvorsitzender des Denkwerks Zukunft – Stiftung kulturelle Erneuerung. Die Staatssekretärin im Bundesministerium der Justiz, Dr. Birgit Grundmann, wird die von der Bundesregierung geplanten Veränderungen des Mietrechts erläutern.

Impressum



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber Haus & Grund Deutschland
Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Mohrenstraße 33
10117 Berlin

Kontakt Dr. Andreas Stücke
Generalsekretär
Telefon 030/20216-0
Telefax 030/20216-555
info@hausundgrund.de
www.hausundgrund.de

Redaktion Haus & Grund Deutschland

Gestaltung www.designbuero-ehmer.de

Diese Regelung ist sinnvoll, weil bei Neubauten Mängel häufig erst Jahre später sichtbar werden. Der aktuell in der EU diskutierte Richtlinienentwurf sieht eine Reduzierung dieser Gewährleistungsfrist auf zwei Jahre vor. Auch die Aufteilung der Haftung zwischen den unterschiedlichen Produzenten stellte Bauherren vor kaum lösbare Probleme: Ob ein Wasserschaden durch den Einsatz falscher Materialien oder durch deren fehlerhaften Einbau verursacht wurde, wird regelmäßig erst durch einen Gutachter während des Gerichtsprozesses festgestellt. Muss der Bauherr künftig vorab festlegen, ob er den Produzenten des schadhafte Materials oder den Handwerker verklagt, wird ihm de facto die Ursachenforschung für den Fehler aufgebürdet. Turbulenzen sind auch im Hinblick auf die

Vermietung von Immobilien zu erwarten. In dem Richtlinienentwurf ist ein Widerrufrecht vorgesehen, wenn Mietverträge außerhalb der Geschäftsstelle des Vermieters geschlossen werden. Da über 75 Prozent der Mietwohnungen von privaten Vermietern gestellt werden, die nicht über eine Geschäftsstelle verfügen, wäre die Mehrheit der Mietverträge in Deutschland künftig für einen gewissen Zeitraum widerrufbar. Was bei Haustürgeschäften äußerst sinnvoll ist, führte bei der Wohnungsvermietung zu erheblichem Aufwand: Ein Mieter könnte innerhalb kürzester Zeit mehrere Mietverträge abschließen, um sich dann innerhalb von zwei Wochen für seine Wunschwohnung zu entscheiden. Die leer ausgegangenen Vermieter stünden dann wieder am Anfang der Mietersuche.

DIN 1986-30: Nicht ganz dicht

Ohne technische Regeln funktioniert heute fast nichts mehr. Sie schreiben beispielweise vor, wie Aufzüge, Heiz- oder auch Trinkwasseranlagen betrieben werden müssen. Verfasst werden sie von Experten-Arbeitsgruppen. Aufgrund der schieren Masse an technischen Neuerungen ist der Gesetz- oder Verordnungsgeber oftmals nicht mehr in der Lage, eigene technische Anforderungen zu formulieren. Er weist daher auf technische Regeln.

Auf den ersten Blick scheint dies eine angemessene Lösung zu sein. In der Praxis kann der gesetzliche Bezug auf Regelwerke jedoch zu wahrlich überraschenden Ergebnissen führen – wie beispielsweise bei der DIN 1986-30. Diese Norm regelt den Betrieb von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke. Unter anderem wird dort auch beschrieben, wie eine Dichtheitsprüfung der Abwasseranlagen zu erfolgen hat. Im Februar 2003 wurde diese DIN überarbeitet. Dabei muss den Verfassern aufgefallen sein, dass Deutschland durch die EU-Wasserrahmenrichtlinie verpflichtet wurde, bis 2015 die Qualität seines Grundwassers zu verbessern. Daher schien es den Verfassern wohl angemessen, eine Pflicht zur anlassunabhängigen Dichtheitsprüfung für alle Anlagen zur Ableitung von häuslichem Abwasser bis zum 31. Dezember 2015 in die Norm aufzu-

nehmen. Bis dahin war eine solche Prüfpflicht weder im Bundes-, noch im Landes- oder Kommunalrecht vorgesehen. Aufgrund der dortigen Verweise auf technische Regeln ist eine neue gesetzliche Pflicht geschaffen worden – ganz ohne demokratische Legitimierung der Verfasser technischer Regeln. Die Kosten der Dichtheitsprüfung trägt der Gebäudeeigentümer.

Schwarze Schafe unter den Handwerkern nutzen diese DIN, um ein zusätzliches Geschäft zu machen: Unaufgefordert unterbreiten sie Hauseigentümern ein Angebot für die Prüfung der Entwässerungsleitungen. Gleichzeitig erwecken sie den Eindruck, dass für die Durchführung nur noch wenig Zeit zur Verfügung steht. Ähnliches spielt sich bezüglich der technischen Regeln für Gasinstallationen (TRGI 2008) ab. Hier wird der Eindruck erweckt, dass die jährlichen Prüfungen von Gasheizungen nur von Fachleuten durchgeführt werden können – obwohl dies nicht der Fall ist. Da die technischen Regeln für die betroffenen Laien meist zu komplex sind, fallen viele auf solche unredlichen Angebote herein.

Der Unmut unter den Eigentümern über kaum zu überschauende neue technische Anforderungen wächst. Und die Abgeordneten in Bund, Ländern und Gemeinden stehen vor einer neuen Herausforderung: Sie müssen sich für Pflichten rechtfertigen, die sie nie beschlossen haben.