



Stellungnahme für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermieteten Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG)

(Stand des Entwurfs: 25. Oktober 2011)

Vorbemerkung zum Mietrechtsänderungsgesetz

Erfordernisse des Klimaschutzes und der Energieeffizienz wurden bislang im Mietrecht nicht ausreichend berücksichtigt. Es wird damit den heutigen gesellschaftlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Energieressourcen und den Klimaschutz nicht mehr hinreichend gerecht, weil Investitionen in energetische Modernisierungen nicht ausreichend angereizt werden und einige dahingehende Gerichtsurteile der Vergangenheit noch keinen Eingang in den Gesetzestext gefunden haben.

Der NABU begrüßt daher die Initiative der Bundesregierung und den Schwerpunkt der Reform, die energetische Modernisierung und Energieeffizienz des vermieteten Gebäudebestands zukünftig im Mietrecht stärker berücksichtigen zu wollen.

Der NABU ist der festen Überzeugung, dass nur ein ausgewogenes Mietrecht die gesellschaftliche Akzeptanz klimafreundlicher und energetischer Modernisierungsmaßnahmen fördern und eine gerechte Lastenverteilung zwischen Vermietern und Mietern

erreichen kann. Es muss - die langfristigen Klimaschutzziele im Blick - entsprechende wirtschaftliche Anreize setzen, den Energiebedarf von Gebäuden massiv zu senken und verbleibende Bedarfe mit Hilfe Erneuerbarer Energien zu erzeugen. Zudem ist das Mietrecht ein wichtiger Baustein in einem Gesamtkonzept für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor. Dazu gehören verbindliche ordnungsrechtliche Vorgaben, ausreichende und verstetigte finanzielle Anreize sowie die Förderung und Qualitätssicherung von Information, Beratung und Umsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen.

Aus Sicht des NABU ist der Entwurf weder hinreichend zur Förderung des Klimaschutzes noch gewährleistet er eine faire Lastenverteilung zwischen Vermietern und Mietern.

Stattdessen verschärft der Entwurf durch seine Unverhältnismäßigkeit das soziale Ungleichgewicht in der Gesellschaft und schürt Vorbehalte gegen energetische Modernisierungen und Klimaschutzmaßnahmen.

Die Stellungnahme des NABU im Hinblick auf energie- und klimapolitische Belange im Einzelnen:

§ 536 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Der NABU begrüßt, dass während energetischer Modernisierungen das Recht des Mieters zur Mietminderung zeitlich befristet entfällt (§ 536 Absatz 1a neu). Gleichzeitig muss der Mieter aber die Miete angemessen mindern dürfen, wenn der energetische Zustand der Wohnung nicht den gesetzlichen vorgegebenen Standards entspricht.

Bislang reduzierte sich im geltenden Mietrecht (§ 536 BGB alt) der Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung, insofern laufende bauliche Arbeiten zu einem Mangel der Mietsache führen. Praktisch können sich dadurch auch bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen erhebliche Mietausfälle ergeben. Um energetischen Modernisierungen den notwendigen Stellenwert einzuräumen, muss für maximal drei Monate das Mietminderungsrecht wie im Referentenentwurf geplant entfallen. Bei durch die Baumaßnahmen eingeschränkter Beheizbarkeit sollte die o. g. Neuregelung jedoch nur außerhalb der Heizperiode, also von Mai bis August, gelten.

Entspricht die Wohnung jedoch nicht den gesetzlich zum Zeitpunkt der Sanierung geforderten Kennwerten oder unterlässt der Vermieter gesetzlich vorgegebene Sanierungsmaßnahmen oder erfüllt er bei der energetischen Modernisierung nicht die vorgeschriebenen gesetzlichen Standards, sollte der Mieter künftig eine angemessene Mietminderung geltend machen können.

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen

Energetische Modernisierungen müssen aus Sicht des NABU als Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen definiert werden.

Dazu bedürfen § 555b Ziffer 1 und 2 neu der Klarstellung. Damit können klimapolitisch wünschenswerte Modernisierungen vor anderen Modernisierungsmaßnahmen – u. a. bei der Duldungspflicht und dem Recht zur Modernisierungsumlage – mietrechtlich privile-

giert werden, so dass Investitionsströme klimapolitisch wünschenswert gelenkt werden.

Der NABU fordert daher im Sinne einer ambitionierten Energie- und Klimapolitik, dass das Mietrecht energetische Modernisierungen vorrangig vor anderen Modernisierungsmaßnahmen behandelt.

§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Der Entwurf der Bundesregierung entspricht insoweit dem Stand der geltenden Anforderungen (§ 554 Absatz 3 alt), als dass die geplante Art von Maßnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, energetische Modernisierung) seitens des Vermieters anzukündigen sind und dieser benennen muss, wann sie beginnen und abgeschlossen sein sollen. Der Gesetzentwurf führt (§ 555c Ziffer 1 und 2 neu) damit eine begrüßenswerte Legaldefinition ein.

Aus Sicht des NABU reicht das allein nicht mehr aus. Die Modernisierungsankündigung muss dem Mieter zukünftig darüber hinaus gesetzlich standardisiert, transparent und nachvollziehbar darlegen,

- **welche gesamten, umlage- und steuerlich abzugsfähigen Kosten für Mieter und Vermieter und welche Verbrauchsreduktionen durch die einzelnen Maßnahmen für den Mieter zu erwarten sind und**
- **inwieweit gesetzliche Anforderungen, insbesondere der Energieeinsparverordnung eingehalten bzw. übertroffen werden.**

Der jetzige Entwurf regelt zwar die Ausweisung der zukünftig zu erwartenden Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten (§ 555c Ziffer 3 neu), eine detaillierte Rückführung der Kosten bzw. Einsparungen auf die Maßnahmen ist damit aber nicht zu erwarten, weil der Vermieter um über die energetische Qualität der Bauteile zu informieren, auf energetische Pauschalwerte zurückgreifen kann (§ 555c Absatz 2 neu), die aufgrund der baulichen Situation eines heterogenen Gebäudebestandes keine adäquate Bewertungsgrundlage für den Mieter darstellt.

Der NABU fordert mit der Modernisierungsankündigung eine genaue Bezifferung der zu erwartenden Primär- und Endenergieeinsparung zu nennen, insofern der Vermieter die Kosten auf die Miete umlegen will.

§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Der NABU begrüßt, dass zukünftig bei der relativen Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen das öffentliche Interesse des Klimaschutzes in die Abwägung der jeweils individuellen Belange des Mieters und des Vermieters mit einbezogen wird. Doch dies reicht aus NABU-Sicht nicht aus. Denn bislang müssen Mieter lediglich Erhaltungsmaßnahmen uneingeschränkt dulden (§ 554 Abs. 1 BGB alt).

Der NABU fordert, die uneingeschränkte Duldung auf energetische Modernisierungsmaßnahmen auszuweiten.

Voraussetzung muss aber sein, dass die energetische Modernisierung durch die jeweils geltenden ordnungsrechtlichen Vorgaben (wie die EnEV oder einen künftig geltenden Sanierungsfahrplan) vorgeschrieben ist, oder dass der Vermieter auf die Umlage der Modernisierungskosten verzichtet. Zwar müssen Mieter auch jetzt schon bestimmte gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsmaßnahmen – wie die unbedingten Sanierungspflichten der EnEV – absolut dulden (§ 242 BGB alt). Eine klarstellende, einheitliche Regelung an dieser Stelle mit Verknüpfung zum jeweils geltenden Energierecht ist jedoch aus Gründen der Transparenz wünschenswert.

Gleichzeitig fordert der NABU, dass die Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen, die gegen gesetzliche Vorgaben (EnEV, Sanierungsfahrplan) verstoßen oder die den Treibhausgasausstoß erhöhen, abzuschaffen ist.

Mit der getroffenen Regelung gilt analog zum bisherigen § 554 Abs. 2 BGB alt eine relative Duldungspflicht des Mieters (d. h. unter Berücksichtigung von Härtegründen) für alle Modernisierungsmaßnahmen, also auch solche, die gegen gesetzliche Vorgaben wie die EnEV oder einen künftig geltenden Sanierungsfahrplan verstoßen (weil z. B. ein Bauteil saniert wird

ohne den energetischen Zustand zu verbessern) oder die den Treibhausgasausstoß des Gebäudes erhöhen (z. B. durch den Einbau einer Klimaanlage). Für derartige kontraproduktive Maßnahmen sollte die Duldungspflicht künftig komplett entfallen.

§ 555d Ausschlussfrist

Die Frist für Einwände des Mieters gegen die Ankündigung einer energetischen Sanierung muss dem Vermieter Planungssicherheit geben.

Der NABU begrüßt daher die hier getroffene Regelung und hält diese für zumutbar.

Um die nötige Planungs- und Investitionssicherheit für den Vermieter zu verbessern, muss der Mieter etwaige Bedenken gegen die energetische Modernisierung deutlich vor Beginn der Baumaßnahme äußern. Dies ist auch insofern sinnvoll, als dass rechtzeitig vorgetragene Hinweise und Vorschläge zur Verbesserung der Maßnahmen berücksichtigt werden und dadurch die Akzeptanz durch die Mieter erhöhen können.

§ 555f Vereinbarung über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Konsensuale Regelungen, die zur Stärkung der Akzeptanz von Klimaschutzmaßnahmen beitragen, werden vom NABU ausdrücklich befürwortet und unterstützt.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Im Sinne eines sozial verträglichen und klimarechten Mietrechts muss der Umlage energetischer Modernisierungen gegenüber anderen Modernisierungsmaßnahmen Vorrang eingeräumt werden, um Mieterhöhungsspielräume primär für den Klimaschutz zu nutzen.

Statt wie von der Bundesregierung vorgeschlagen die Umlagefähigkeit fast aller Modernisierungen nach § 559 BGB neu sowie grundsätzlich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu zulassen, muss der Umlagefähigkeit *energetischer* Modernisierungskosten Vorrang eingeräumt werden. Nicht-energetische Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. die Badsanierung sollten nicht nach § 559 BGB

neu umlagefähig sein. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen sollten – abgesehen von der u. g. Einschränkung – dagegen weiterhin elf Prozent der Investitionskosten auf die Miete umgelegt werden können.

Ist durch die energetische Modernisierung keinerlei Heizkostensparnis für den Mieter zu erwarten, so ist die Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten einzuschränken.

Maßnahmen, die zur Verminderung von Treibhausgasen führen, beim Mieter aber keinerlei Heizkostensparnis verursachen, wie beispielsweise die Umstellung auf Fernwärme, der Wechsel zu einem anderen Energieträger oder die anteilige Nutzung von Solarthermie zur Warmwasserbereitung, müssen in ihrer Umlagefähigkeit beschränkt werden, um eine faire Verteilung von Kosten und Nutzen zu gewährleisten. Hier muss der Staat durch ausreichend ausgestattete und haushaltsunabhängige Fördermaßnahmen ausreichende Investitionsanreize setzen. Bei Modernisierungsmaßnahmen zur Erzeugung von Strom, der ins Netz eingespeist und nach dem EEG oder KWKG vergütet wird, wie die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäudedach, muss die Modernisierungsumlage vollständig ausgeschlossen sein. Denn hier profitiert der Mieter gar nicht, während sich die Investition für den Vermieter allein durch die Vergütungen aus dem EEG rechnen.

Der NABU fordert, die energetische Qualität des Wohnraums zum flächendeckenden Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete zu machen, um damit wirtschaftliche Anreize zur energetischen Modernisierung zu fördern.

Im geltenden und zukünftigen Mietrecht kann der Vermieter zur Refinanzierung von energetischen Modernisierungsinvestitionen nach § 559 BGB zwar bis zu elf Prozent der Modernisierungskosten pro Jahr auf die Miete umlegen. Einen dauerhaften Vorteil hat

die öüV die energetische Qualität der Wohnung, erhöht sich demnach die finanzielle Anreizwirkung für energetische Sanierungsinvestitionen, weil durch die Sanierung auch die zum Vergleich heranzuziehende öüV steigt. Bislang bildet sich jedoch die öüV vor allem aus Neuvermietungen und Modernisierungsmieterhöhungen in dessen Folge auch regelmäßig der energetisch unsanierte Wohnraum einer Mietsteigerung unterliegt. Je schneller also die öüV steigt, desto weniger wirtschaftliche Anreize bieten sich, energetische Modernisierungen durchzuführen bzw. werden durch die Fehlanreize, die das bisherige Recht setzt (§ 558 Absatz 2 BGB alt), gar vollständig unterbunden.

Alternativ zum § 559 neu bzw. zur bestehenden Regelung (§ 558 BGB Absatz 2 alt) könnten die Kosten einer energetischen Modernisierung auch in Form eines energetischen Pauschalzuschlags auf den Mieter umgelegt werden.

Anstatt der bis zu elfprozentigen Umlage der Modernisierungskosten auf den Mieter wäre der Vermieter in diesem Falle berechtigt, einen pauschalen Sanierungszuschlag zu erheben. Dieser wäre zusätzlich zur bestehenden Kaltmiete zu zahlen. Die Höhe und Dauer des Sanierungszuschlages sollte sich an der erzielten Energieeinsparung orientieren.

Kontakt

NABU-Bundesverband, Ulf Sieberg, Referent für Energieeffizienz und Gebäudesanierung
Tel. 030-284984-1521, E-Mail: Ulf.Sieberg@NABU.de

Impressum: © 2012, Naturschutzbund Deutschland (NABU) e.V.
Charitéstraße 3, 10117 Berlin, www.NABU.de. Text: Ulf Sieberg, Elmar Große Ruse, Fotos:
Fotolia/Increa, Fotolia/Leiftryn, Fotolia/M. Hahn, 01/2012