



Klimaschutz im Mietrecht

Das deutsche Mietrecht muss an die Erfordernisse des Klimaschutzes angepasst werden. 40 Prozent der Endenergie und 30 Prozent der energiebedingten CO₂-Emissionen in Deutschland entfallen auf den Wärmemarkt. Damit schlummert hier allein mengenmäßig ein enormes Potenzial für Klimaschutz und Kosteneinsparung. Der Mietwohnungssektor ist das Marktsegment, das neben den selbstnutzenden Eigentümern und den Wohnungseigentümergeinschaften dabei am stärksten im Fokus steht. Von den rund 40 Millionen Wohneinheiten in Deutschland werden 24 Millionen vermietet. Doch wie im gesamten Gebäudesektor bleiben auch im Mietwohnungsmarkt die energetische Sanierungsrate und Sanierungstiefe deutlich hinter den klimapolitischen Erfordernissen zurück.

Mietrecht an Erfordernisse des Klimaschutzes anpassen

Das geltende Mietrecht hat zum Ziel, dem Vermieter eine angemessene Vermietbarkeit seines Eigentums zu ermöglichen und die Mieter vor sozialen und wirtschaftlichen Härten zu schützen. Gleichzeitig soll die Versorgung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum zu volkswirtschaftlich vertretbaren Preisen sichergestellt werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes wurden bislang im Mietrecht nicht berücksichtigt. Es wird damit den heutigen Anforderungen nicht mehr hinreichend gerecht, da Investitionen in energetische Modernisierungen nicht ausreichend angereizt werden und einige dahingehende Gerichtsurteile der Vergangenheit noch keinen Eingang in den Gesetzestext gefunden haben.

Dabei ist das Mietrecht ein wichtiger Baustein eines umfassenden Gesamtkonzeptes für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor. Mit dem Mietrecht in Wechselwirkung stehende Instrumente sind

- verbindliche **ordnungsrechtliche Vorgaben** zur Minderung von Treibhausgasemissionen und zur Reduzierung des Energiebedarfs von Neubauten und Bestandsgebäuden,

- die ausreichende **Ausstattung und Verstetigung finanzieller Förderung und Anreize** der energetischen Modernisierung, nicht zuletzt um Kosten abzufedern und wirtschaftliche Härten zu vermeiden,
- so wie **Förderung und Qualitätssicherung von Information, Beratung und Umsetzung** von energetischen Modernisierungen.

Der NABU fordert unter diesen Gesichtspunkten, dass das Mietrecht energetische Modernisierungen als Maßnahmen zur Verminderung von Treibhausgasemissionen definieren und vorrangig behandeln muss.

Denn die geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) differenzieren Modernisierungsmaßnahmen bisher nicht. So fallen unter Modernisierungen nach §§ 554 und 559 BGB nicht nur Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser, sondern auch andere Modernisierungsmaßnahmen, wie z.B. die Badsanierung. **Daher sollten alle Maßnahmen, die zur Minderung der veranlassten Treibhausgasemissionen dienen, als „energetische Modernisierung“ definiert werden.** Mit dieser Klarstellung können im Folgenden klimapolitisch wünschenswerte Modernisierungen vor anderen

Modernisierungsmaßnahmen – u. a. bei der Duldungspflicht und dem Recht zur Modernisierungsumlage – mietrechtlich privilegiert werden, sodass Investitionsströme klimapolitisch wünschenswert gelenkt werden.

Dementsprechend fordert der NABU die folgenden Veränderungen im Mietrecht:

Modernisierungsankündigung und Stellungnahme des Mieters

>>> Die Modernisierungsankündigung muss dem Mieter zukünftig gesetzlich standardisiert, transparent und nachvollziehbar darlegen,

- welche Art von Maßnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, energetische Modernisierung) seitens des Vermieters geplant sind,
- wann sie beginnen und abgeschlossen sein sollen,
- welche gesamten, umlage- und steuerlich abzugsfähigen Kosten und welche Verbrauchsreduktionen durch die einzelnen Maßnahmen für den Mieter zu erwarten sind und
- inwieweit gesetzliche Anforderungen eingehalten bzw. überschritten werden.

(Energetische) Modernisierungen bedürfen einer sehr guten fachlichen Planung und Ausführung. Gesetzliche Standards müssen eingehalten und Lebens-, Sanierungs- und Investitionszyklen berücksichtigt werden. Das jetzige BGB regelt zwar mit § 554 bereits die Ankündigung nach Art, Umfang, Beginn und Dauer, stellt die Zweckmäßigkeit und die detaillierte Kostenkalkulation und zu erwartende Ersparnis aber nur anheim. In der Modernisierungspraxis hat sich zudem gezeigt, dass gesetzliche Standards oft nicht oder nur sehr bedingt eingehalten werden und die Qualität der Umsetzung leidet. Dies gereicht sowohl den Mietern als auch den Vermietern zum Nachteil, weil die Mieter langfristig die Kosten für schlecht ausgeführte Investitionen tragen müssen, während die Vermieter nicht die erhoffte Wertsteigerung der Wohnung erreichen. Die geforderte Modernisierungsankündigung trägt diesen Umständen Rechnung, indem sie dem Mieter die Möglichkeit einräumt, sich zukünftig rechtlich auf

die Angaben in der Modernisierungsankündigung zu berufen.

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

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. Die bisherige Rechtsprechung setzt eine Frist von 30 Tagen, nach der Mieter ihre Bedenken angemeldet haben müssen. Eine gesetzliche Klarstellung in diesem zeitlichen Rahmen scheint sinnvoll.

Duldungspflicht

>>> Der Mieter hat die Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen ohne Abwägung von Härten zu dulden, insofern diese auf gesetzlich vorgeschriebenen Standards beruhen oder der Vermieter auf die Umlage der Modernisierungskosten verzichtet.

Bislang müssen Mieter lediglich Erhaltungsmaßnahmen uneingeschränkt dulden (§ 554 Abs. 1 BGB). Diese Regelung sollte auf energetische Modernisierungsmaßnahmen ausgedehnt werden. Voraussetzung ist, 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). Eine klarstellende, einheitliche Regelung in § 554 BGB ist jedoch zu befürworten.

>>> Bei der Härtefallabwägung im Rahmen der relativen Duldungspflicht ist das öffentliche Klimaschutzinteresse mit einzubeziehen.

Das BGB (§ 554 Abs. 2 Satz 3) sieht bislang vor, dass der Mieter bei der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen – im Unterschied zu Erhaltungsmaßnahmen – Härtegründe geltend machen kann (relative Duldungspflicht). Da auch künftig für manche energetische Modernisierungsmaßnahmen weiterhin diese relative Duldungspflicht gilt, sollte in die Abwägung neben den jeweils individuellen Belangen des Mieters und des Vermieters auch das öffentliche Interesse des Klimaschutzes mit einbezogen werden. So wird die Duldung auch für diejenigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen erleichtert, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind oder deren Kosten auf den Mieter umgelegt werden sollen. Die Duldung von nicht-energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist von dieser Änderung nicht betroffen.

>>> Die Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen, die gegen gesetzliche Vorgaben (EnEV, Sanierungsfahrplan) verstoßen oder die den Treibhausgasausstoß erhöhen, ist abzuschaffen.

Zurzeit gilt eine relative Duldungspflicht des Mieters (d. h. unter Berücksichtigung von Härtegründen) für alle Modernisierungsmaßnahmen (§ 554 Abs. 2 BGB), 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 entfallen, um einen zusätzlichen Anreiz zur Einhaltung der ordnungsrechtlichen Klimaschutzvorgaben zu schaffen.

Mietminderungsrecht

>>> Während energetischer Modernisierungen muss das Recht des Mieters zur Mietminderung zeitlich befristet entfallen.

Im geltenden Mietrecht (§ 536 BGB) reduziert sich die Miete, insofern laufende bauliche Arbeiten zu einem Mangel der Mietsache führen. Praktisch können sich dadurch auch bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen erhebliche Mietausfälle ergeben, wenn sich beispielsweise Arbeiten an Fassaden, Decken, Dächern sowie an Leitungssystemen über mehrere

Wochen und Monate hinziehen und die Arbeiten die Wohnqualität deutlich herabsetzen. Damit steht das individuelle Interesse an einem unbeeinträchtigten Wohnen praktisch über dem öffentlichen Interesse an Klimaschutz, so dass für grundsätzlich an energetischen Investitionen interessierte Vermieter womöglich ein nicht unbedeutendes wirtschaftliches Hindernis entsteht. Aus diesem Grund sollte bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen für maximal drei Monate das Mietminderungsrecht entfallen. Bei durch die Baumaßnahmen eingeschränkter Beheizbarkeit sollte die o.g. Neuregelung nur außerhalb der Heizperiode, also von Mai bis August, gelten.

>>> Der Mieter soll die Miete angemessen mindern dürfen, wenn der energetische Zustand der Wohnung nicht den gesetzlichen vorgegebenen Standards entspricht.

Entspricht die Wohnung nicht den gesetzlich (z. B. durch die EnEV oder einen Sanierungsfahrplan) zum jeweiligen Zeitpunkt geforderten Kennwerten oder unterlässt der Vermieter gesetzlich vorgegebene Sanierungsmaßnahmen oder erfüllt er bei der energetischen Modernisierung nicht die vorgeschriebenen gesetzlichen Standards, kann der Mieter eine angemessene Mietminderung geltend machen. Diese sollte bis zum völligen Aussetzen der Miete führen dürfen. Es obliegt dabei dem Mieter zu beweisen, dass der Vermieter geltendes Recht verletzt hat.

Miethöherecht

>>> Die energetische Qualität des Wohnraums muss flächendeckend Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete sein.

Im geltenden 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 ein energetisch sanierender Vermieter gegenüber einem Vermieter, der nicht investiert, aber nur dann, wenn die modernisierungsbedingt erhöhte Miete nicht von einer steigenden ortsüblichen Vergleichsmiete (oüV) eingeholt wird. Berücksichtigt die oüV die energetische Qualität der Wohnung, erhöht sich demnach die finanzielle Anreizwirkung für energetische Sanierungsinvestitio-

nen, da durch die Sanierung auch die zum Vergleich heranzuziehende öüV steigt. Entsprechende Vorgaben für die Berechnung der öüV müssen in § 558 BGB geschaffen werden.

>>> **Die Umlage energetischer Modernisierungen muss Vorrang haben.**

Statt wie bisher die Umlagefähigkeit sämtlicher Modernisierungen nach § 559 BGB 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 umlagefähig sein. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen sollten – abgesehen von der u. g. Einschränkung – dagegen weiterhin elf Prozent der Investitionskosten auf die Miete umgelegt werden können.

>>> **Sind durch die energetische Modernisierung keinerlei Heizkostensparnis für den Mieter zu erwarten, so ist die Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten je nach Maßnahme einzuschränken.**

Maßnahmen, wie beispielsweise die Umstellung auf Fernwärme, der Wechsel zu einem anderen Energieträger oder die anteilige Nutzung von Solarthermie zur Warmwasserbereitung, die zur Verminderung von Treibhausgasen führen, beim Mieter aber keinerlei Heizkostensparnis verursachen, müssen in ihrer Umlagefähigkeit beschränkt werden, um eine faire Verteilung von Kosten und Nutzen zu gewährleisten. Hier muss der Staat durch ausreichend ausgestattete und verstetigte Fördermaßnahmen wie das Marktanzreizprogramm ausreichende Investitionsanreize setzen.

Bei einer 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.

Überbauung von Grundstücksgrenzen

>>> **Wärmedämmmaßnahmen die zur Überschreitung von Grundstücksgrenzen und Abstandsflächen führen sind grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen.**

Das BGB-Nachbarschaftsrecht § 912 bedarf der Änderung, um Hemmnisse der energetischen Modernisierung anhand von Grundstücksgrenzen und Abstandsflächen zu begrenzen. Demnach ist das Anbringen einer Wärmedämmung unter Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks zukünftig rechtlich zulässig, auch wenn dadurch die eigentumsrechtlichen Belange des Nachbargrundstücks berührt werden. Selbst wenn dies durch die geltende Rechtsprechung bereits gedeckt sein sollte, ist eine gesetzliche Klarstellung wünschenswert.

Kontakt

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

Impressum: © 2011, 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, 01/2010