



Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)

Das Bundesministerium der Justiz hat einen Entwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz vorgelegt. Die Deutsche Umwelthilfe e.V. (DUH) nimmt zu diesem Entwurf Stellung, soweit er die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum betrifft.

1. Hohe Energieeinspar- und Klimaschutzpotentiale im Mietwohnbereich

Über 80 Prozent des Energiebedarfs in privaten Haushalten werden für Heizung und Warmwasserbereitstellung aufgewendet. Von den 18 Millionen Gebäuden in Deutschland sind fast 13 Millionen vor 1979 gebaut worden, also vor Erlass der ersten Wärmeschutzverordnung. Rund 70 Prozent der Gebäude, die vor 1979 gebaut wurden, haben überhaupt keine Dämmung und bei 20 Prozent ist sie unzureichend. Nur rund 10 Prozent der Altbauten in Deutschland haben eine Dämmung, die aktuellen Anforderungen genügt (vgl. *Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz*, Pressemitteilung vom 13. Dezember 2011).

Knapp 24 Millionen der etwa 40 Millionen Wohnungen in Deutschland sind Mietwohnungen. Die energetische Modernisierung insbesondere auch von vermietetem Wohnraum birgt mithin hohe Energieeinspar- und Klimaschutzpotentiale. Diese müssen jetzt genutzt werden, andernfalls wird die bis zur Mitte des Jahrhunderts angestrebte Energiewende im Gebäudesektor und damit auch insgesamt nicht gelingen. Denn der Gebäudesektor trägt allein 40 Prozent zum

nationalen Energieverbrauch und etwa ein Drittel zu den Emissionen des Treibhausgases CO₂ bei.

Gleichwohl konnte (oder wollte) sich die Bundregierung mit den Ländern noch immer nicht auf die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung verständigen. Ein entsprechender Gesetzesvorschlag liegt zwar mittlerweile immerhin im Vermittlungsausschuss, wird aber dort offensichtlich nicht mit Nachdruck weiter verfolgt. Ebenso wenig werden die allgegenwärtigen und seit Langem bekannten Vollzugsdefizite bei der Umsetzung der für den Gebäudebereich geltenden Energieeinsparverordnung – EnEV - (siehe ausführlich *Ziehm*, Vollzugsdefizite im Bereich des Klimaschutzrechts, ZUR 2010, S. 411 ff.) von der Bundesregierung und den Ländern erkennbar angegangen.

Auch der nunmehr vom Bundesjustizministerium vorgelegte Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes versäumt es, tatsächlich effektive Anreize zur energetischen Modernisierung von vermietetem Wohnraum zu setzen. So wird insbesondere die **energetische Beschaffenheit von Wohnraum nicht als Merkmal der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Abs. 2 BGB aufgenommen**. Dies hatte die Bundesregierung in ihrem Energiekonzept vom 28. September 2010 noch in Aussicht gestellt. Sollte der vorliegende Gesetzentwurf geltendes Recht werden, würde statt einer dezidierten Zuspitzung aller Wohnraummodernisierungen auf die energetische Sanierung vermietetfreundlichen (Luxus)Sanierungen Vorschub geleistet und das Mietrecht zu Lasten der Mieter verschoben werden, ohne dass grundlegende tatsächliche Fortschritte im Bereich der energetischen Gebäudesanierung und damit für den Klimaschutz zu erwarten sind.

Im Einzelnen:

2. Ausschluss von Mietminderungen bei energetischer Modernisierung

Nach einem neuen § 536 Abs.1 a BGB „bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nr. 1 BGB dient“. Das heißt, eine Mietminderung wäre bei energetischen Modernisierungen im Sinne von § 555 b Nr. 1 BGB künftig grundsätzlich ausgeschlossen.

Es ist allerdings bis heute in keiner Weise belegt, dass die bislang unter bestimmten Voraussetzungen bestehende Mietminderungsmöglichkeit ein Hemmnis für die

energetische Sanierung dargestellt hat. Bezeichnenderweise findet sich dazu auch in der gesamten Begründung des Gesetzentwurfs nichts. Tatsächlich dürften die Erfahrungen in den ostdeutschen Bundesländern mindestens ein Indiz dafür sein, dass die Möglichkeit einer Mietminderung keine entscheidende Hürde für die energetische Sanierung von vermietetem Wohnraum bedeutet. Wollte man dies anders sehen, muss man das belegen. Der vorliegende Gesetzentwurf tut das nicht. Damit aber drängt sich der Eindruck auf, dass unter dem Deckmantel des Klimaschutzes vermieterefreundliche Sanierungen von Mietwohnungen durch Ausschluss von Mietminderungsmöglichkeiten durchgesetzt werden sollen.

Hinzu kommt das Folgende: Der neue § 555 b Nr. 1 BGB definiert energetische Modernisierungen als „bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird“. Während eine Einsparung von Endenergie in der Regel mit finanziellen Einspareffekten bei den Bereitstellungskosten einhergeht, ist dies bei einer – aus energie- und umweltpolitischen Gründen ebenfalls wünschenswerten – Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie nicht zwingend der Fall (so ausdrücklich die Begründung des Gesetzentwurfs zu § 555 b BGB).

Sicherlich ist die Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie aus Klimaschutzgründen zu begrüßen. Nach dem vorliegenden Gesetzentwurf ginge diese Aufgabe indes allein zu Lasten des Mieters: Der Mieter soll selbst dann, wenn die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie nicht zu einer Verringerung seiner Heiz- und Warmwasserkosten führt, die Modernisierungsmaßnahme ohne jede Mietminderung (§ 536 Abs. 1 a BGB) dulden (§ 555 d BGB, dazu sogleich Ziffer 3.) und außerdem noch eine elfprozentige Mieterhöhung (§ 559 BGB, dazu sogleich Ziffer 4) gegen sich gelten lassen müssen.

Eine solche Regelung hat mit einem ausgewogenem Mietrecht und der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nichts zu tun. Klimaschutz wird als gesellschaftliche Aufgabe nur dann gelingen, wenn sie sozial gerecht erfolgt. Die beabsichtigte Regelung konterkariert diesen Anspruch.

3. Mieterseitige Duldungspflicht bei energetischen Modernisierungen

Der Mieter hat gemäß § 555 d Abs. 1 BGB eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Dies gilt zu recht auch im Hinblick auf energetische Modernisierungen.

Eine Duldungspflicht besteht nur dann nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter eine Härte bedeuten würde, „die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist“ (§ 555 d Abs. 2 BGB). Die Berücksichtigung von Effizienz- und Klimaschutz Gesichtspunkten im Rahmen der Härtefallklausel des § 555 d Abs. 2 BGB ist aus Sicht der DUH sachgerecht.

Allerdings soll die Tatsache, dass es sich um eine energetische Sanierung handelt gemäß § 559 Abs. 4 BGB sodann noch ein weiteres Mal im Rahmen der Härtefallklausel bei der Umlegung der Kosten, also im Rahmen der Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung in Ansatz gebracht werden. Dieses doppelte Inanspruchbringen erscheint zum einen aus Klimaschutzgründen nicht notwendig – auch der Gesetzentwurf führt hierfür keinerlei Begründung an. Und es bedeutet zum anderen wiederum eine Verschiebung des Mietrechts zu Lasten des Mieters.

Klargestellt werden sollte in § 555 d BGB mit Blick auf die vielfältigen Vollzugsdefizite bei der Umsetzung der EnEV (siehe oben) zudem, dass eine mieterseitige Duldungspflicht für alle diejenigen Maßnahmen entfällt, mit denen gegen Vorgaben aus dem Energieeinsparrecht verstoßen werden würde - das heißt beispielsweise bei energetischen Sanierungsmaßnahmen, die offensichtlich nicht fachgerecht durchgeführt werden oder bei Verwendung von qualitativ anderem oder weniger Dämmmaterial als vom Vermieter angekündigt.

4. Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um elf Prozent erhöhen. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass diese Möglichkeit der Mieterhöhung keinen grundlegenden Sanierungsschub in Richtung energetische Modernisierung bewirkt hat. Allerdings erscheint die Möglichkeit der Mieterhöhung

grundsätzlich sachgerecht, wenn die energetische Modernisierung tatsächlich mit einer Senkung der Betriebskosten für den Mieter einhergeht.

Um die Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB zu einem Anreizinstrumentarium im Hinblick auf energetische Modernisierungen zu entwickeln, sollte eine elfprozentige Mieterhöhung künftig nur noch für energetische Modernisierungen ermöglicht und für alle übrigen Modernisierungen die zulässige Mieterhöhung zum Beispiel auf sechs Prozent begrenzt werden. Damit würde gerade auch in Abgrenzung zu Luxussanierungen ein Signal zugunsten von energetischen Modernisierungen gesetzt werden.¹

5. Absenkung der Begründungspflichten des Vermieters

Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt. Gemäß § 555 c Abs. 2 BGB soll der Vermieter bei der Modernisierungsankündigung künftig auf „allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen [können], um insbesondere über die energetische Qualität von Bauteilen zu informieren. § 559 b Abs. 1 S. 3 BGB sieht vor, dass diese Bestimmung im Mieterhöhungsverfahren entsprechend gilt. Das heißt, der Vermieter soll sich also nicht nur im Duldungsverfahren, sondern auch bei der Mieterhöhung auf anerkannte Pauschalwerte beziehen können.

In der Begründung wird für die „allgemein anerkannten Pauschalwerte“ auf die „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 30. Juli 2009 verwiesen. Diesem Regelwerk könnten Wärmedurchgangskoeffizienten für bestimmte Bauteile entnommen werden. Der Vermieter könne den Einspareffekt beispielsweise durch Vergleich dieses Wertes mit dem Wärmedurchgangskoeffizienten des zu montierenden Bauteils darlegen, der vom Hersteller mitgeteilt werde.

¹ Sollte sich die Bundesregierung mit den Ländern in der nächsten Zeit doch noch auf eine steuerliche Förderung energetischer Modernisierungen verständigen, müsste – sofern und soweit diese auch in Bezug vermieteten Wohnraum gelten soll – dann allerdings auch die Möglichkeit der Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung gemäß § 559 BGB entsprechend angepasst werden.

Eine solche absenkte Begründungspflicht erscheint im Hinblick auf die Modernisierungsankündigung für die mieterseitige Duldungspflicht akzeptabel, nicht jedoch in Bezug auf die Mieterhöhung. Denn die tatsächlichen Einspareffekte hängen offenkundig nicht allein vom Wärmedurchgangskoeffizienten beispielsweise neuer Fenster ab, sondern maßgeblich auch vom fachgerechten Einbau dieser Fenster. Insoweit ist erneut auf die insoweit bestehenden Vollzugsdefizite zu verweisen. Solange diese nicht nachdrücklich angegangen werden, kann der Vermieter, der eine Mieterhöhung durchsetzen will, sich nicht ohne Rücksicht auf die jeweils tatsächliche konkrete Situation ausschließlich auf „Pauschalwerte“ berufen dürfen.

6. Energetische Maßnahmen ohne Bezug zur Mietsache

§ 555 b Nr. 2 BGB stellt nunmehr in Abgrenzung zur Legaldefinition in § 555 b Nr. 1 BGB klar, dass die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie ohne Bezug zur Mietsache, also etwa die Installation einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach eines Miethauses zur Erzeugung von Strom und Einspeisung in das allgemeine Stromnetz gegen Vergütung, keine energetische Modernisierung im Sinne des Mietrechts ist. Derartige Maßnahmen ohne Bezug zur Mietsache sind zwar vom Mieter zu dulden, führen aber nicht zum Mietminderungsausschluss, sie berechtigen auch nicht zur Mieterhöhung.

Diese Abgrenzung zwischen mietsachenbezogenen energetischen Modernisierungen und sonstigen energetischen Maßnahmen war überfällig und ist zu begrüßen.

7. Umlagefähigkeit von Contractingkosten

Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme und Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn durch die Umstellung Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen (§ 556 c Abs. 1 BGB).

Voraussetzung der Umlagefähigkeit ist danach zum einen die Kostenneutralität für den Mieter auf Grund einer vergleichenden Kostenbetrachtung. Des Weiteren wird eine Effizienzsteigerung bei der Umstellung von der Versorgung in Eigenregie auf gewerbliche Wärmelieferung gefordert. Um einen tatsächlich spürbaren Klimaschutzeffekt durch eine solche Regelung zu erzielen, sollte jedoch eine Effizienzsteigerung gefordert werden, die mit einer Erneuerung des Wärmeerzeugers vergleichbar ist. Der vorliegende Gesetzentwurf tut dies nicht, er beschränkt sich auf ein reines Betriebsführung-Contracting und vergibt damit die Möglichkeit, eine Erneuerung des vielfach veralteten Heizungsbestandes im Mietwohnbereich anzureizen.

Für Rückfragen: **RA` in Dr. Cornelia Ziehm**, Leiterin Klimaschutz und Energiewende der Deutschen Umwelthilfe e.V., Hackescher Markt 4, 10178 Berlin, Tel. 030 2400867 0, e-mail: ziehm@duh.de