

Mietrecht und energetische Gebäudesanierung: Welche Änderungen des Mietrechts können den Sanierungstau beseitigen?

Zum Abbau von mietrechtlichen Investitionshemmnissen empfiehlt sich neben vielen anderen Änderungen:

- **Einführung eines neuen, zeitlich unbegrenzten – jedoch von dem Umfang der Heizkostensparnis abhängigen – Pauschalzuschlags**
- **Berücksichtigung der energetische Gebäudeausstattung für die ortsübliche Vergleichsmiete**

Prof. Dr. Klinski, HWR Berlin, Rechtskonzepte zur Beseitigung des Staus energetischer Sanierungen im Gebäudebestand, Gutachten im Auftrag des Umweltbundesamts, Oktober 2009 (www.umweltdaten.de/publikationen/fpdf-l/3862.pdf)

Ausgangspunkt des Gutachtens: Wenn Deutschland eine Reduzierung der Kohlendioxidemissionen von 1990 bis 2020 um rund 40 % als Klimaschutzziel erreichen will, muss der Heizwärmebedarf aller Wohngebäude um 20 % sinken. Für die dazu notwendigen energetischen Sanierungen müssten mietrechtliche Hemmnisse beseitigt und wirtschaftliche Anreize geschaffen werden.

Verfahrenshemmnisse: Die für Ankündigung erforderliche Darlegung der Energieeinsparung ist – so Klinski – für den Vermieter praktisch kaum zu leisten, § 554 BGB. Verzögernd wirke auch, dass der Mieter seine Einwendungen gegen eine angekündigte Maßnahme nicht mitteilen muss; denn damit bliebe der Vermieter lange im Unklaren. Es sei nicht geklärt, ob der Mieter energetische Sanierungen in jedem Fall zu dulden hat (§ 242 BGB) oder sich auf Härtegründe (§ 554 Abs. 2 BGB) berufen kann. Offen sei auch, ob der Mieter einen Wechsel auf ökologisch sinnvollere Energieträger (z.B. Öl auf Gas) dulden muss, wenn sie zu keiner Energieeinsparung führen. Abschreckend für den Vermieter könne die drohende bausanierungsbedingte Mietminderung sein (z.B. 20 % allein für Baugerüst).

Hemmnisse bei der Mietentwicklung: Die nach erfolgter Modernisierung vorgesehene Mieterhöhung nach § 559 BGB sei für beide Seiten unbefriedigend: Für den Vermieter sei es schwierig, die erreichte Energieeinsparung nachvollziehbar zu belegen. Für den Vermieter sei ferner auch nachteilig, dass die Modernisierungsmieterhöhung zum Bestandteil der Miete wird und so von der „nachrückenden“ Vergleichsmiete „aufgezehrt“ wird (sog. Investor-Nutzer-Dilemma). Andererseits komme es für den Mieter zunächst zu einem erheblichen Mietsprung, ohne dass eine angemessene Senkung der Verbrauchskosten oder eine Beachtung der EnEV-Standards erforderlich wäre. Eine mögliche Mieterhöhung nach § 558 BGB biete keinen Ausweg, weil die energetische Verbesserung keinen adäquaten Niederschlag in die ortsübliche Vergleichsmiete finde.

Praxishinweis Mietrechtsänderung: Die Bundesregierung hat Änderungen des Mietrechts angekündigt. Im Koalitionsvertrag vom 26.10.2009 finden sich einige Vorschläge Klinskis unter dem Stichpunkt „Senkung der Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung“ wieder: generelle Duldungspflicht für energetische Sanierungen, Fortfall des Minderungsrechts und Erweiterung des Energie-Contractings, vgl. Info M 2009, 362.

Klinskis Lösungsvorschläge zur Hemmnisbeseitigung:

- **Einwendungsfrist bei § 554 BGB:** Der Mieter muss seine Einwände gegen die angekündigte Maßnahme binnen einer bestimmten Frist mitteilen.
- **weiter gefasste Tatbestände für §§ 554 und 559 BGB:** Der Begriff der „Einsparung von Energie“ wird ersetzt durch die Formulierung „Verminderung der veranlassten Treibhausgasemissionen“.
- **Duldungspflichten nach § 554 BGB:** Absolute Duldungspflicht für Maßnahmen, bei denen sichergestellt ist, dass die Mieterhöhung nicht höher liegt, als die mieterseitige Verbrauchskosteneinsparung. Bei allen anderen energetischen Maßnahmen werden in die Härtefallabwägung gem. § 554 Abs. 2 BGB auch Gemeinwohlerwägungen des Klimaschutzes einbezogen. Keine Duldungspflicht bei Verstößen gegen Vorgaben der EnEV.
- **Keine Mietminderung:** für maximal drei Monate und nur außerhalb der Heizperiode.
- **Energieausweis:** Der Ausweis soll uneingeschränkt allen Mietern zugänglich gemacht werden.
- **Wärmecontracting:** Die Zulässigkeit des Übergangs zum Wärmecontracting soll gesetzlich geregelt werden.

Lösungsvorschläge zur Anreizverbesserung:

- **„energetische Vergleichsmiete“:** Energetische Beschaffenheitsmerkmale werden flächendeckend im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt.
- **„Pauschalzuschlag energetische Verbesserung“:** Statt einer Mieterhöhung nach § 559 BGB wird ein zeitlich unbegrenzter Pauschalzuschlag neben der Miete erhoben. Seine Höhe richtet sich nach dem Umfang der Heizkostensparnis.
- **Mietanstiegsbegrenzung:** Wenn der Vermieter einen bestimmten energetischen Mindeststandard nicht erreicht, wird die Miethöhe gekappt.

Praxishinweis „energetische Vergleichsmiete“: Das Ministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird im Laufe des Jahres eine neue Mietspiegel-Broschüre herausgeben. Darin soll festgehalten werden: Der energetische Zustand des Gebäudes ist bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausdrücklich zu berücksichtigen.

RAin FAMuW Sandra Walburg, Berlin
www.info-m.de