



Berlin, März 2010

Das Mietrecht novellieren – klima- und umweltfreundliche Modernisierungen ermöglichen

Klima- und umweltfreundliche Modernisierungen des vermieteten Wohnungsbestandes werden durch das geltende Mietrecht entweder dauerhaft verzögert oder vollständig verhindert. Um klima- und umweltfreundliche Modernisierungen vermieteter Wohnungen zu ermöglichen oder zu beschleunigen, ist es notwendig, das Mietrecht zu novellieren. Andernfalls kann der Gebäudebestand nicht in der vom Gesetzgeber erwarteten Weise saniert werden.

Um die größten Hindernisse klima- und umweltfreundlicher Modernisierungen im Mietrecht zu beseitigen, fordert Haus & Grund die nachfolgend skizzierten Gesetzesänderungen:

I. Novellierung des § 536 BGB

Die Durchführung einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung eines Bauwerkes ist mietrechtlich ein „Mangel“. Gesetz und Rechtsprechung sind insofern eindeutig: Kraft Gesetzes wird die Miete für die Zeit der Arbeiten zwischen 50 und 100 Prozent gemindert. Klima- und umweltschützende Baumaßnahmen entziehen dem Vermieter folglich finanzielle Mittel, die für entsprechende Investitionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Haus & Grund fordert, die Mietminderung kraft Gesetzes für klima- und umweltfreundliche Modernisierungen auszuschließen. Dazu ist folgende Änderung des § 536 BGB notwendig:

BGB:

§ 536 Abs. 1

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerheb-

Forderung Haus & Grund:

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine un-

liche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.	erhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.
	Die Arbeiten, die der Mieter gemäß § 554 Abs. 1 n.F. zu dulden hat, sind kein Mangel der Mietsache und mindern deren Tauglichkeit nicht.

II. Duldung der Umbaumaßnahmen - § 554 BGB

Nach herrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung ist Umweltschutz für die Duldungspflicht des Mieters hinsichtlich energetischer Sanierungen i. S. d. § 554 BGB unbeachtlich. Darüber hinaus besteht nach § 554 BGB keine Duldungspflicht für den Einbau umweltgerechter Technologien, wie beispielsweise von Solaranlagen. Um den Modernisierungstau aufzulösen, sollten sämtliche klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen als grundsätzlich duldungspflichtige Maßnahmen definiert werden. Haus & Grund fordert daher folgende Änderungen des § 554 BGB:

BGB:	Forderung Haus & Grund:
§ 554 Abs. 1 Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.	Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. Gleiches gilt für klima- oder umweltfreundliche Modernisierungen.
§ 554 Abs. 2 Satz 1 Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden.	Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden.

Im Rahmen der Gesetzesbegründung ist der Begriff „klima- oder umweltfreundliche Modernisierungen“ zu definieren. Um klarzustellen, welche Maßnahmen zu einer Einsparung von Primärenergie führen, kann auf die Arbeiten zu den Bauteilen bzw. technischen Anlagen verwiesen werden, die in der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 26. Juli 2007 aufgezählt sind. Weitere umweltfreundliche Maßnahmen, wie die Einsparung von Wasser, sind ergänzend zu definieren.

III. Formalien der Mieterhöhung - §§ 559, 559b BGB

§ 559 Abs. 1, 3. Alt. BGB ermöglicht Modernisierungsmieterhöhungen wegen nachhaltiger Einsparung von Energie oder Wasser. Die Auslegung dieses Tatbestandsmerkmals im Mietrecht führt dazu, dass etwa die Kosten für Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren nicht Gegen-

stand einer Mieterhöhung sein können. Deswegen bedarf es der Klarstellung, dass alle klima- oder umweltfreundlichen Modernisierungen erfasst sind. Darüber hinaus ist die formell wirksame Modernisierungsmieterhöhung angesichts ihrer bürokratischen Komplexität eine faktisch nicht zu meisternde Herausforderung. Haus & Grund fordert daher folgende Änderungen der §§ 559 ff BGB:

BGB:	Forderung Haus & Grund:
<p>§ 559 Abs. 1 Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.</p>	<p>Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder der klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung dienen, oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.</p>
<p>§ 559b Abs. 1 Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.</p>	<p>Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur insoweit wirksam, als in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. Im Falle einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung ist es ausreichend, wenn die Verbesserung der modernisierten Bauteile mittels Pauschalwerten nachgewiesen wird.</p>

Die Änderungen beziehen sich auf die formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung. Diese scheitert heute regelmäßig an den formellen Hürden und nicht an ihrer materiellen Begründetheit. Die Einführung von Pauschalwerten verhindert kosten- und streitanfällige Berechnungen. Die Pauschalwerte können der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 26. Juli 2007 entnommen werden.

IV. Streichung der gesetzlichen Ausschlusstatbestände - §§ 557a Abs. 2, 557b Abs. 2 BGB

Eine Mieterhöhung infolge einer Modernisierung ist für eine Vielzahl von Mietwohnungen ausgeschlossen. Dies gilt zum einen bei Wohnraum mit Staffelmietvereinbarungen, zum anderen für Indexmieten. Auch in diesen Fällen sollte der Ausschluss von Mieterhöhungen in Folge klima- oder umweltfreundlicher Modernisierungen umgehend aufgehoben werden: die entsprechenden Regelungen in § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB sowie § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB sind daher ersatzlos zu streichen.

V. Umlage der Betriebskosten – § 556 BGB

Betriebskosten, die infolge einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung neu entstehen, kann der Vermieter im Regelfall nicht auf den Mieter umlegen, da eine Vereinbarung im Mietvertrag erforderlich ist. Dies ist regelmäßig nicht der Fall, da die Betriebskostenverordnung, auf die in fast allen Mietverträgen verwiesen wird, moderne Anlagen zur Energiegewinnung nicht kennt (beispielsweise Solaranlagen).

Die Umlage von Betriebskosten, die durch klima- oder umweltfreundliche Modernisierungen neu entstanden sind, sollte daher zukünftig durch einseitige Erklärung des Vermieters möglich sein. Darüber hinaus muss die Betriebskostenverordnung für die Zukunft entsprechend ergänzt werden – beispielsweise um die Kosten eines Energiemanagements.

BGB:

§ 556 Abs. 1 Satz 1

Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt.

Forderung Haus & Grund:

Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. **Auch ohne Vereinbarung kann der Vermieter Betriebskosten auf den Mieter umlegen, die in Folge von klima- oder umweltfreundlichen Modernisierungen neu entstehen.**