

1. Februar 2012

**Germanwatch-Stellungnahme zum Referentenentwurf des
Bundesministeriums der Justiz für ein Mietrechtsänderungsgesetz
(MietRÄndG)**

Am 25. Oktober 2011 hat das Bundesministerium der Justiz (BMJ) einen überarbeiteten Referentenentwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) vorgelegt. Germanwatch e.V. nimmt mit Blick auf die **energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum** zu diesem Entwurf Stellung.

A) § 556c BGB – Umlagefähigkeit von Wärmelieferungskosten

Die Definition von Warmmietenneutralität muss abgeändert werden, um eine Ungleichbehandlung von Wärmelieferung (Contracting) gegenüber Eigenversorgung zu vermeiden.

Aus Gründen des Klimaschutzes halten wir es für geboten, alle Möglichkeiten zu nutzen, die Energienutzung im Gebäudebestand effizienter auszugestalten. Häufig sind die hohen Investitionskosten – trotz langfristiger Rentabilität – eine große Hürde. Der Übergang vom Eigenbetrieb einer Heizungsanlage zur gewerblichen Wärmelieferung erscheint uns als ein geeignetes Mittel. Alle darin liegenden Effizienzpotentiale sollten erschlossen werden, soweit es für die Mieter zumutbar ist. § 556c BGB und die zugehörige Verordnung sehen vor, dass die Umstellung auf Wärmelieferung nach einem einheitlichen Schema für alle bestehenden Mietverhältnisse ablaufen soll. Entscheidendes Kriterium für die Zulässigkeit einer Umstellung soll neben der selbstverständlichen nachhaltigen Einsparung von Energie sein, dass die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten der bisherigen Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen (Warmmietenneutralität).

Bei dem danach durchzuführenden Vergleich werden allerdings ganz unterschiedliche wirtschaftliche Sachverhalte miteinander verglichen. Bei der Eigenversorgung bestehen die

Betriebskosten hauptsächlich aus den Brennstoffkosten und weiteren kleineren Kostenpositionen wie beispielsweise Schornsteinfeger und Reinigung der Anlage. In den Kosten der Wärmelieferung aus der neuen Anlage ist die gesamte Investition in Planung und Errichtung der Anlage enthalten. Diese gerade bei klimafreundlicher Technologie besonders hohen Investitionen (Solaranlagen, Pelletheizungen, Erdwärmeheizungen u.ä.) müssen also aus der Brennstoffeinsparung gegenüber der alten Heizung erwirtschaftet werden. Das ist nach den Informationen, die wir eingeholt haben, allenfalls bei besonders großen Häusern oder besonders schlechten Altanlagen möglich. Wir gehen davon aus, dass es bei vielen Anlagen nicht möglich ist.

Das ist auch dem Gesetzgeber bewusst. Denn im Gegensatz zum vorliegenden Regelungsvorschlag für die Wärmelieferung kann der Vermieter, der eine Modernisierung selbst vornimmt, ohne eine Begrenzung auf die Warmmietenneutralität die gesamte Investition auf die Kaltmiete umlegen. Das Regelungsmodell des § 556c BGB benachteiligt Wärmelieferungslösungen also gegenüber Eigenversorgungslösungen. Der integrale Ansatz der Wärmelieferung, der sich aus effizienter Technologie, effizientem Einkauf und effizienter Betriebsführung zusammensetzt, führt dazu, dass bei einer Modernisierung die klimafreundlichere Beheizungslösung oftmals die des Wärmelieferanten ist. Dieser Vorteil wird gar nicht erst erschlossen oder geht bei den Fällen, wo er nach geltendem Recht genutzt werden kann, durch die Neuregelung in vielen Fällen verloren.

Wir sind deshalb der Auffassung, dass die **Warmmietenneutralität anders definiert werden muss**. Bei der Eigenversorgung ist die Umlage der vollen Investitionskosten mit 11% pro Jahr auf die Kaltmiete bei gleichzeitiger Absenkung der Betriebskosten unabhängig davon zulässig, ob die Warmmiete nachher höher ist als vor der Modernisierung. Dieser Maßstab muss in gleicher Weise auch für die Umstellung auf Wärmelieferung gelten. Es muss also eine Regelung gefunden werden, die die Umstellung auf Wärmelieferung zulässt, wenn die sich danach ergebende Warmmiete nicht höher ist als die Warmmiete, die sich ergibt, wenn der Vermieter die gleiche Modernisierungsmaßnahme im Wege der Eigenversorgung durchführt, also die gesamte Investition auf die Kaltmiete gemäß § 559 BGB mit jährlich 11% aufschlägt und dann geringere Brennstoffkosten als Betriebskosten umlegt.

Diese Lösung entspricht den **geltenden Grundsätzen des Modernisierungsrechts**, die **nicht verschlechtert werden sollten**. Die Gleichbehandlung von Eigenversorgung und Wärmelieferung führt zu einer austarierten Situation zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern, die dann

auch wirklich dazu führt, dass Wärmelieferung in viel stärkerem Maße als Mittel zur effizienten und klimaschonenden Beheizung genutzt wird.

B) §§ 558 und 559 BGB – Anreize zur energetischen Modernisierung von vermietetem Wohnraum

Die Fehlanreize, die sich aus der rechtlichen Konstruktion von §§ 558 und 559 BGB ergeben, müssen beseitigt werden. Vermietern müssen wirtschaftliche Anreize zur energetischen Modernisierung ihrer Immobilien gegeben werden.

In Deutschland entfallen schätzungsweise 40% des gesamten Energieverbrauchs auf Gebäude. Die Durchführung von energetischen Modernisierungen des Gebäudebestands zur Steigerung der Energieeffizienz ist somit aus Sicht des Klimaschutzes unabdingbar. Dies hat auch die Bundesregierung erkannt und sieht in der energetischen Gebäudesanierung das wichtigste Mittel, um die Treibhausgas-Emissionen bis zum Jahr 2050 um 80% (gegenüber 1990) zu reduzieren. Es ist somit auch im Sinne des Gesetzgebers, Immobilieneigentümern wirtschaftliche Anreize zu verschaffen, damit diese gewillt sind, kostenaufwendige Sanierungen durchführen.

Durch die rechtliche Konstruktion von §§ 558 und 559 BGB gibt es allerdings fehlende wirtschaftliche Anreize für Vermieter (d.h. Vermieter können durch eine energetische Modernisierung keine höhere Miete erzielen als ohne), energetische Modernisierungen durchzuführen. Im § 558 BGB ist die „normale Mieterhöhung“ bis hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete geregelt. Im Rahmen einer normalen Mieterhöhung nach § 558 BGB ließen sich energetische Sanierungen aber nur – ggfs. gewinnbringend – refinanzieren, wenn entweder (1) die Grundmiete zuvor einen so großen Abstand zur örtlichen Vergleichsmiete hat, dass die Modernisierungskosten darin aufgehen, oder (2) wenn die energetische Sanierung im örtlichen Wohnungsmarkt dadurch belohnt wird, dass der Wohnraum in eine qualitativ bessere Bewertungsklasse aufrückt, bei der höhere Mieten verlangt werden können.

Trifft keiner dieser beiden Punkte zu – vermutlich in der Mehrzahl der Fälle – ist es Aufgabe von § 559 BGB sicherzustellen, dass sich eine energetische Modernisierung aus Sicht des Vermieters (gewinnbringend) refinanzieren lässt. Nach dem Wortlaut von § 559 BGB müsste das eigentlich gewährleistet sein, weil die Modernisierungsmieterhöhung (nach § 559 I BGB 11 % p.a. der

Modernisierungskosten) über den Amortisationszeitpunkt (nach ca. neun Jahren) hinaus geltend gemacht werden kann, sodass dem Vermieter somit ein wirtschaftlichen Anreiz zur energetischen Modernisierung gegeben wäre. **Aber diese Rechnung hinkt, weil die Miethöhe nämlich ungeachtet der theoretisch zeitlich unbegrenzten erhöhten Miete nach § 559 BGB an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden ist.** Der Modernisierungszuschlag nach § 559 BGB wird zwar zunächst getrennt von der Ursprungsmiete erhoben und bleibt drei Jahre lang bei der Ermittlung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen (20% in einem Zeitraum von drei Jahren) nach § 558 III BGB unberücksichtigt. Danach ist er aber uneingeschränkter Bestandteil der Grundmiete, die ihrerseits an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden ist.

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind bis dato nur Neuvermietungen der letzten vier Jahre und Erhöhungen aufgrund der §§ 558 und 559 BGB. Dies führt ohne jede Investition zu Mieterhöhungen, deren Höhe – laut Wohnungswirtschaft nach vier bis fünf Jahren – die Höhe der durch Modernisierungsumlagen erzielbaren Mieterhöhungen erreicht. Aus diesem Grund gibt es **keinen wirtschaftlichen Anreiz für den Vermieter, sein Eigentum energetisch zu modernisieren, da der Modernisierungszuschlag mit der Zeit durch die allgemeine (durchschnittliche) Mieterhöhung für vergleichbaren Wohnraum aufgefressen wird.**

Im Gegenteil, §§ 558 und 559 BGB wirken positiven Anreizen sogar entgegen, indem sie Spielräume für Mieterhöhungen begrenzen, da die Möglichkeiten zur Umlegung der Modernisierungskosten aus Sicht der Vermieter gleich groß sind, ungeachtet ob und in welchem Ausmaß Investitionen getätigt und bessere Standards erreicht wurden oder nicht. Außerdem führen die auf § 558 BGB gestützten Mieterhöhungen zu einem geringeren finanziellen Spielraum der Mieter, die 11%ige Umlage für energetische Modernisierungen nach § 559 BGB tragen zu können. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung ohne Investitionsleistung öffnet die Tür für die dann immer häufiger zutreffende Behauptung, die Modernisierungsumlage „sei am Markt nicht durchsetzbar“. Die Ursache hierfür liegt aber am (vorherigen) Ausschöpfen des gerade noch am Markt Durchsetzbaren ohne verbesserte Wärmestandards, insbesondere bei Neuvermietungen sowie Mieterhöhungen nach § 558 BGB.

Schließlich birgt die aktuelle Konstruktion von §§ 558 und 559 BGB auch sozialen Sprengstoff. Die Spielräume für Mieterhöhungen sind aufgrund der im letzten Jahrzehnt gesunkenen

durchschnittlichen Realeinkommen tendenziell kleiner geworden. Wer als Vermieter also auf energetische Sanierungen und zur Refinanzierung auf erhöhte Mieteinnahmen setzt, muss davon überzeugt sein, dass er für sein verbessertes Wohnungsangebot auch genügend zahlungsfähige Mieter findet. Daher werden die Vermieter tendenziell versuchen, sich bei der Gestaltung von energetischen Modernisierungen jeweils an dem Kostenniveau zu orientieren, das sich in der jeweiligen örtlichen Lage ihrer Immobilie unter Gebrauch von §§ 558 und 559 BGB aus ihrer Sicht zufrieden stellend refinanzieren lässt. Somit geht ein problematischer Anreiz dahin aus, energetische Beschaffenheit nur in höherwertigen Wohnraumqualitäten zu verbessern, was sowohl sozial als auch aus Klimasicht problematisch ist.

Lösungsvorschläge:

- Die Fehlanreize könnten verringert werden, indem die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verbreitert würde, etwa durch Einbezug noch unveränderter Bestandsmieten. Durch eine Verbreiterung der Bemessungsgrundlage würden die **Möglichkeiten modernisierungsloser Erhöhungen verringert und § 559 BGB käme dann eine deutlich wichtigere Anreizrolle für energetische Modernisierungen zu**. Fehlanreize auf Vermietermärkten würden beseitigt, ohne die Lage auf Mietermärkten (z. B. in Gegenden mit geringen Miethöhen und Steigerungspotenzial) für den Vermieter zu verschlechtern.
- Während der erste Lösungsvorschlag darauf abzielt, § 559 BGB indirekt durch die Neudefinition der Vergleichsmiete aufzuwerten und dadurch mehr Anreize mit Blick auf energetische Modernisierungen zu schaffen, könnte man auch einen angemessenen Wärmestandard der Wohnung/des Hauses zur **Prämisse machen, um Mieterhöhungen bis hin zur örtlichen Vergleichsmiete überhaupt zu erlauben** (bei unverändertem Modernisierungszuschlag von max. 11% p.a. der Modernisierungskosten). Dadurch wäre der Fehlanreiz beseitigt und Vermieter hätten ein Interesse daran, energetische Sanierungen durchzuführen. Gleichzeitig gäbe es aus Mietersicht eine geringere finanzielle Belastung bei größerem Spielraum, die durch energetische Modernisierungen bedingte Mieterhöhung zu tragen.