

Für ein zeitgemäßes Mietrecht zum effektiven Klimaschutz

Immobilienwirtschaft legt Vorschläge zur Änderung vor

„Das Mietrecht muss vereinfacht werden, um die klima- und umweltfreundliche Modernisierung vermieteter Wohnungen zu erleichtern.“ Das fordert Rolf Kornemann, Präsident von Haus & Grund Deutschland. Er kritisiert, dass nach geltendem Mietrecht klima- und umweltfreundliche Modernisierungen entweder nur unter erheblichem Aufwand vorgenommen werden könnten, oder gänzlich unmöglich seien. „Ohne diese Änderungen sind die angestrebten klimapolitischen Ziele nicht zu erreichen“, sagte Kornemann.

■ Definition des mietrechtlichen Mangels (§ 536 BGB)

Die Durchführung einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung eines Bauwerkes ist mietrechtlich ein „Mangel“. Kraft Gesetzes wird die Miete für die Zeit der Arbeiten in der Regel bis zu 50 oder 100 Prozent gemindert. Umweltschützende Baumaßnahmen führen folglich zu einer finanziellen Belastung des Vermieters. Haus & Grund regt daher an, die Mietminderung kraft Gesetzes für klima- und umweltfreundliche Modernisierungen auszuschließen.

■ Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 554 BGB)

Mieter sind nicht verpflichtet, energetische Sanierungen mit Verweis auf Belange des Umweltschutzes zu dulden. In der Praxis verhindert dies Fortschritte bei der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes oder verzögert sie dauerhaft. Haus & Grund empfiehlt daher, sämtliche klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen gesetzlich als grundsätzlich duldungspflichtige Maßnahmen zu definieren.

■ Formalien der Mieterhöhung (§§ 559, 559b BGB)

Das Mietrecht ermöglicht Modernisierungsmieterhöhungen wegen nachhaltiger Einsparung von Energie oder Wasser. Nach herrschender Auslegung dieses Tatbestandsmerkmals können die Kosten etwa für Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren nicht Gegenstand einer Mieterhöhung sein, da lediglich der Energieträger ausgetauscht werde. Deswegen bedarf es der gesetzlichen Klarstellung, dass alle klima- oder umweltfreundlichen Modernisierungen Mieterhöhungen erlauben. Darüber hinaus ist die formell wirksame Modernisierungsmieterhöhung



Foto: Bausparkassen

Mietrechtlich ist die Modernisierung ein Mangel. Mietminderung bis zu 100 Prozent belastet einseitig den Vermieter.

eine faktisch kaum zu meisternde Herausforderung. Sie muss im Sinne der Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter erheblich entbürokratisiert werden.

■ Streichung gesetzlicher Ausschlussstatbestände (§ 557 BGB)

Eine Mieterhöhung infolge einer energetischen Modernisierung ist für viele Mietwohnungen gesetzlich ausgeschlossen. Dies gilt zum einen für Staffelmietvereinbarungen, zum anderen für Indexmieten. Mieterhöhungen infolge klima- oder umweltfreundlicher Modernisierungen sollten auch in diesen Fällen gesetzlich zugelassen werden.

■ Umlage von Betriebskosten (§ 556 BGB)

Betriebskosten kann der Vermieter nur auf den Mieter umlegen, wenn sie im Mietvertrag vereinbart wurden. Dies ist bei Betriebskosten, die infolge einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung neu entstehen, regelmäßig nicht der Fall. Die Betriebskostenverordnung, auf die in fast allen Mietverträgen verwiesen wird, kennt moderne Anlagen zur Energiegewinnung nicht (beispielsweise Solaranlagen). Die Umlage von Betriebskosten, die infolge klima- oder umweltfreundlicher Modernisierungen neu entstehen, sollte daher auf einseitige Erklärung des Vermieters zulässig sein.

Die ausformulierten Gesetzestexte zu den einzelnen Punkten können Sie im Internet unter www.bsi-web.de nachlesen.