

*GdW kompakt*

## Die Mietrechtsreform 2012

Herausgeber:

GdW  
Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

[mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

© GdW 2012

Bildquellen:

Titelseite: Gerd Altmann / pixelio.de  
Erbbauverein Moabit (S. 1 oben)  
Ingrid Vogler (S. 1 unten und 5 oben)  
LWB Leipzig (S. 3 oben und 4 oben)  
Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG (S. 5 unten)  
Fotoatelier 2, Holtschneider und Peetz, GAG Köln (S. 6)



## Mietrecht und Klimaschutz – eine Gratwanderung

Energieeinsparungen sowie die Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zum Zwecke des Klimaschutzes gehören zu den wichtigsten Zukunftsaufgaben. Das Energiekonzept der Bundesregierung vom 28. September 2010 und das dazugehörige 10-Punkte-Sofortprogramm sehen vor, den Wärmebedarf des Gebäudebestandes nachhaltig zu senken. Ziel ist, bis zum Jahr 2050 den Primärenergiebedarf um 80 % zu vermindern. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsänderungsgesetz (Bundestag Drucksache 17/10485) soll einen Beitrag zur Verwirklichung dieser Zielvorgabe leisten.

Diese öffentliche Zielvorgabe soll nunmehr auch in das private Mietrecht münden. Eine schwierige Gratwanderung. Denn Mietverträge über Wohnraum sind mehr als die schlichte Tatsache, dass der Vermieter dem Mieter den Gebrauch einer Wohnung gegen Entgelt gestattet. Die Wohnung ist zentraler Ort unseres Lebens. Der überwiegende Teil der Bevölkerung – allein rund 24 Mio. Mietwohnungen zählt Deutschland – befriedigt ihren Wohnbedarf als Mieter.

Diese Mietrechtsreform ist also der Versuch, die Belange von Klimaschutz, Vermieter und Mieter in Einklang zu bringen. Kern der Diskussion über den von der Bundesregierung eingebrachten Gesetzentwurf muss also die Frage sein, wie die Gratwanderung zwischen Mietrecht und Klimaschutz gelingen kann. Eine Herausforderung, wie nur einige Beispiele des aktuellen Gesetzentwurfes zeigen:



### 1. Contracting

Stellt der Vermieter die Versorgung für Wärme oder Warmwasser von der Eigenversorgung auf Contracting um, so soll der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten tragen, wenn hierdurch unter anderem die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen. Die vorgeschlagene Regelung des § 556c BGB-E soll unter anderem die Umstellung auf Contracting als wichtiges Instrument zur Verbesserung der Energieeffizienz ermöglichen.

Das gesetzgeberische Ziel ist zu begrüßen. Die vorgeschlagene Regelung des § 556c BGB-E ist mit diesem Ziel, insbesondere durch Abs. 1 Nr. 2 (Kostenneutralität bei Umstellung), aber nicht vereinbar.

Denn Wärmelieferverträge werden bekanntlich über einen Zeitraum von 10 Jahren oder länger abgeschlossen. Bei einer Betrachtung über die Vertragslaufzeit erhöhen sich die Mehrkosten zu

Beginn typischerweise. Zu berücksichtigen ist hier, dass die reinen Energiekosten in der Regel überproportional zu anderen Kostenanteilen steigen. Zu Beginn der Umstellung wird die durch den Entwurf geforderte Kostenneutralität also nicht erreicht werden können.

Erst durch den späteren Effizienzgewinn nach Umstellung auf Contracting sinkt der Anteil der reinen Energiekosten. Damit steigen die Kosten der Wärmeversorgung in den Folgejahren weniger stark an als bei der ursprünglichen Eigenversorgung. Erst durch diesen Effekt werden die anfänglichen Mehrbelastungen durch spätere Kosteneinsparungen infolge der Effizienzgewinnung reduziert.

Kostenneutralität kann so erst unter Berücksichtigung der Vertragslaufzeit hergestellt werden.

Die vorgeschlagene Regelung ist schließlich bürokratisch:

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Az.: VIII ZR 202/06 vom 27. Juni 2007) ist bei entsprechendem Verweis im Mietvertrag auf die Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung die Umstellung von Zentralheizung auf Fernwärmelieferung vereinbart und damit unkompliziert möglich. Seit März 1989 beinhaltet die Anlage 3 auch die Möglichkeit zur Umstellung auf Nahwärme. Bei entsprechender Vereinbarung ist daher für ab diesem Zeitpunkt abgeschlossene Mietverträge auch die Umstellung auf Contracting zulässig. Entsprechendes gilt auch nach der Betriebskostenverordnung.

In den neuen Bundesländern sind wegen der Umstellung auf BGB-Mietrecht im Zuge der Einigung fast alle Mietverträge mit dem entsprechenden Verweis versehen, so dass die Beibehaltung der bisherigen Möglichkeiten des Contracting gerade dort flächendeckende Bedeutung für eine effiziente Umstellung auf Contracting hat.

Die geplante Neuregelung ist wesentlich komplizierter, bürokratischer und streitanfälliger, so dass mit einem flächendeckenden Rückgang von Wärmecontracting zu rechnen ist.

Eine Neuregelung, die die Möglichkeit für ein energieeffizientes Wärmeliefercontracting erweitert, darf daher nur für ältere Verträge gelten, die vor März 1989 abgeschlossen worden sind oder keine Vereinbarung im Sinne der BGH-Rechtsprechung enthalten.

Der GdW regt daher an, § 556c BGB–E durch einen diesem Entwurf entsprechenden Abs. 5 wie folgt zu ergänzen:

"Absätze 1 bis 4 finden Anwendung nur, soweit nicht hiervon abweichend eine Verpflichtung im Mietvertrag vereinbart ist, wonach der Mieter die Kosten einer eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser zu tragen hat. Vereinbarungen in diesem Sinne können auch in Form von Allgemeinen Geschäftsbedingungen getroffen werden."



## 2. Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung

§ 536 Abs. 1a BGB-E regelt neu, dass Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs während einer (zusammenhängenden) Dauer von drei Monaten nicht zu einer Minderung der Miete führen, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB-E dient. § 555b Nr. 1 BGB-E definiert wiederum Modernisierungsmaßnahmen als bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung). Nach dieser Fassung gilt der Ausschluss der Mietminderung ausschließlich für eine energetische Modernisierung. Andere Modernisierungsmaßnahmen bleiben vom Minderungsrecht des Mieters unberührt.

Soweit eingewendet wird, dass diese Vorschrift systemwidrig sei, da hier der volle Preis für eine Leistung gezahlt werden soll, obwohl die Sache nicht den Wert hat, die sie nach Vertrag haben soll, gilt dies nur bedingt: Dem deutschen Recht sind viele "Regel-Ausnahme-Verhältnisse" bekannt. Zum anderen gilt Folgendes: Der Vermieter ist es, der die energetische Modernisierung, die häufig ohnehin weitaus länger als drei Monate dauern wird, umsetzen soll. Dem Vermieter würde aber ein Anreiz zu energetischen Modernisierung genommen, wenn der Mieter die Miete sofort mindern könnte. Im Hinblick auf die zuvor beschriebene Zielvorgabe sorgt diese Vorschrift im Grundsatz für einen interessengerechten Ausgleich zwischen Mieter und Vermieter.

Eine Schwäche dieses Vorschlags ist aber seine Streit anfälligkeit.

Üblicherweise werden Maßnahmen der energetischen Sanierung mit Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung verbunden. Die Abgrenzung ist schwierig. Entsprechende Streitigkeiten und Prozesse könnten die Folge sein. Auch der Mieter, der sich zu Recht gegen einen ungerechtfertigten Gebrauch des § 536 Abs. 1a BGB-E zur Wehr setzen kann, läuft Gefahr, die Minderung falsch einzuschätzen und dann Gutachterkosten zumindest anteilig tragen zu müssen.

Gerade im Mietverhältnis als Dauerschuldverhältnis sollten offenkundig streitanfällige Regelungen vermieden werden.

Daher regt der GdW an, für die Dauer von drei Monaten den Minderungsausschluss auf sämtliche Maßnahmen zu beziehen, die einer energetischen Modernisierung dienen oder mit ihr verbunden sind.



### 3. Definition der Modernisierungsmaßnahmen

§ 555 b BGB–E regelt in Form von Legaldefinitionen die Tatbestände zulässiger Modernisierungsmaßnahmen.

§ 555b Nr. 1 BGB-E definiert etwa die energetische Modernisierung als eine Maßnahme, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird. Gemäß § 555b Nr. 2 BGB-E sind Modernisierungsmaßnahmen solche, durch die auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird.

Wir begrüßen, dass eine Legaldefinition zur Einordnung einer energetischen Modernisierung geschaffen werden soll. Die Regelung macht deutlich, dass in Übereinstimmung mit der neueren BGH-Rechtsprechung sowohl nachhaltige Primärenergie- als auch Endenergieeinsparung erfasst wird.

Die nunmehr vorgenommene kleinteilige Ausdifferenzierung des Modernisierungsbegriffs insbesondere von Nr. 1 und Nr. 2 und der damit verbundenen Konsequenz, dass etwa der Minderungsausschluss auf die in Nr. 2 genannten Fälle nicht anwendbar ist, wird jedoch kritisch gesehen.

Schließlich kann die Reduzierung der Modernisierungsmaßnahme in § 555b BGB-E auf "bauliche" Veränderungen problematisch sein. Soweit die Gesetzesbegründung von einer weiten Auslegung des Begriffs ausgeht, sollte diese sich auch im Gesetzeswortlaut wiederfinden.

Daher regt der GdW an, § 555 b BGB–E wie folgt zu fassen:

"Modernisierungsmaßnahmen sind Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile, insbesondere bauliche Maßnahmen,

1. durch die nachhaltig der Wasserverbrauch reduziert wird oder durch die nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder Energie effizienter genutzt oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird (energetische Modernisierung),"



#### 4. Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Gemäß § 555c BGB-E sind die Art und der voraussichtliche Umfang der Modernisierungsmaßnahme anzukündigen.

Ausdrücklich wird begrüßt, dass bei der geplanten Modernisierungsankündigung zukünftig die Erläuterung anhand von anerkannten Pauschalwerten zulässig sein soll, soweit dies eine energetische Modernisierung betrifft. Im Sinne des mit der Novellierung beabsichtigten Zwecks erleichtert diese Möglichkeit die Darlegung und erhöht die Investitionssicherheit.

In § 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB-E ist neu geregelt, dass in der Modernisierungsankündigung neben der zu erwartenden Mieterhöhung auch die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten zu benennen sind. Die Ermittlung künftiger Betriebskosten ist nur ohne Garantie der Richtigkeit möglich, denn weder kann die Entwicklung der Energiekosten noch die Änderung klimatischer Bedingungen oder das Verbrauchsverhalten des Mieters kalkuliert werden. Diese Neuregelung wäre daher kontraproduktiv und streitanfällig. Bei Angaben, die sich im Nachhinein als unzutreffend erweisen, kann dies zu einer Belastung im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter führen. Dies sollte vermieden werden.

Daher regt der GdW an, die geplante Einführung von Angaben über voraussichtliche künftige Betriebskosten in § 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB-E zu streichen.



#### 5. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist

Der neue § 555d BGB-E bestimmt, dass der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden hat. Nach Abs. 2 soll eine Duldungspflicht nur dann nicht bestehen, wenn die Modernisierungsmaßnahme eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen von Vermieter und anderer Mieter sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Hier bedarf es jedoch einer Klarstellung, dass mieterseitige Härtegründe dann nicht geltend gemacht werden können, wenn die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt werden muss, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, vgl. § 555b Nr. 6 BGB-E.

Zu begrüßen ist, dass die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bei der Abwägung außer Betracht bleiben. Der Beginn einer Modernisierungsmaßnahme kann also mit dieser Begründung nicht durch den Mieter verzögert werden, sie bleibt aber bei einer evtl. Mieterhöhung nach § 559 BGB zu berücksichtigen. Richtig ist, dass



diese Vorschrift dem Vermieter Planungssicherheit vor bzw. während der Bauphase geben könnte und so ein Beitrag zur Durchführung von energetischen Maßnahmen geschaffen wird.

Daher regt der GdW an, dass Härtegründe nicht geltend gemacht werden können, sofern die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt werden muss, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.



## 6. Datenschutz und "Mietnomaden"

Der Gesetzentwurf soll nicht nur die Energiewende unterstützen, sondern auch Abhilfe gegen das so genannte Mietnomadentum schaffen. Anders als etwa bei privaten Gelegenheitsvermietern spielt das "Phänomen" der so genannten Mietnomaden in der professionellen Wohnungswirtschaft kaum eine Rolle. Der Grund hierfür liegt in der Einholung ordnungsgemäßer Bonitätsauskünfte. Die Einholung und verantwortungsvolle Nutzung der Bonitätsauskünfte beugt Mietausfälle durch sog. Mietnomaden vor.

Diese Einholung ausreichender Bonitätsauskünfte über Mietbewerber ist durch den Beschluss des "Düsseldorfer Kreises" der Aufsichtsbehörden für den Datenschutz vom 22. Oktober 2009 in Frage gestellt. Daher muss der Gesetzgeber im Rahmen dieser Mietrechtsreform gesetzlich klarstellen, dass der bisherige Umfang der Bonitätsauskünfte praxisgerecht möglich bleibt und darüber hinaus auch für private Vermieter möglich wird. Insofern wird auf das Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der Professoren Artz und Jacoby vom Januar 2011 (vorgestellt am 7. Februar 2011) verwiesen.

Der GdW regt daher an, praxisgerechte Bonitätsauskünfte zur Verhinderung des so genannten Mietnomadentums gesetzlich zu regeln.





**GdW**  
**Bundesverband deutscher**  
**Wohnungs- und**  
**Immobilienunternehmen**

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

[mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)