

Energiewende im Mietrecht

Seit Ende Oktober liegt der Referentenentwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes (MietRÄndG) vor. Neben Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zur Bekämpfung des Mietnomadentums setzt der Entwurf vor allem die Maßgaben des Sofortprogramms zum Energiekonzept der Bundesregierung um. *Ulf Börstinghaus*, Richter am AG und Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstags e. V., erläutert der NJW, was sich zukünftig für Mieter und Vermieter ändern könnte.

NJW: Was sind die wesentlichen Eckpunkte im Entwurf des MietRÄndG?

Börstinghaus: Der Entwurf befasst sich schwerpunktmäßig mit drei Bereichen, die nichts miteinander zu tun haben. Zum einen geht es um die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes. Hier soll stärker zwischen der Duldungspflicht des Mieters und der anschließenden Mieterhöhungsmöglichkeit differenziert werden. Die Minderung der Miete wegen der von solchen Maßnahmen ausgehenden Beeinträchtigungen wird eingeschränkt. Ein zweiter Bereich beschäftigt sich mit dem Phänomen der „Mietnomaden“ und schließlich geht es noch darum die Rechtsprechung des BGH zu Umgehungstatbeständen bei der Umwandlung vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen (Münchener Modell) zu korrigieren.

NJW: Was versteht man unter einer energetischen Modernisierung?

Börstinghaus: Der Entwurf definiert solche Maßnahmen als bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird.

NJW: Fällt die Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach auch darunter?

Börstinghaus: Ja und nein, hier unterscheidet sich der aktuelle Entwurf vom ersten im Mai 2011 bekannt gewordenen Entwurf. Bei der Duldungspflicht werden die Sachverhalte gleich behandelt, der Mieter muss also die Installation einer solchen Anlage dulden. Wegen des fehlenden Bezugs zur Mietsache scheidet aber eine anschließende Mieterhöhung aus. Der Vermieter muss sich über die Stromvergütung finanzieren.

NJW: Wie werden Nutzen und Lasten der energetischen Modernisierung zwischen Mieter und Vermieter zukünftig verteilt?

Börstinghaus: Zunächst muss der Vermieter die Baumaßnahmen finanzieren. Soweit die energetische Sanierung der Mietsache zugute kommt kann er 11% der Kosten auf die Miete umlegen. Es handelt sich aber nicht um eine klassische Umlage, so dass die Miete sich anschließend am Markt behaupten muss. Außerdem soll er die ungeminderte Miete bekommen, auch

wenn diese wegen der Gebrauchsbeeinträchtigung eigentlich gemindert wäre. Dem Mieter verbleiben im Gegenzug alle Vorteile aus der Energieeinsparung.

NJW: Halten Sie diese Regelung für ausgewogen?

Börstinghaus: Der Ausschluss der Mietminderung ist m.E. ein nicht gerechtfertigter Eingriff in das dem Mietrecht zugrunde liegenden Äquivalenzprinzip. Hier werden Türen für zukünftige Einschränkungen geöffnet. Im Übrigen können die Kosten dieser sicher gesellschaftlich notwendigen Maßnahmen nicht von Vermietern und Mietern geschultert werden. Erforderlich sind deshalb ganz erhebliche Zuschüsse und Förderprogramme.

NJW: Bisher konnte ein Mieter Modernisierungsmaßnahmen mit dem Argument verzögern, die Umlage der Modernisierungskosten sei für ihn eine unzumutbare wirtschaftliche Härte. Wie löst der Entwurf das Problem?

Börstinghaus: Der Einwand des Mieters wird im Rahmen der Duldungspflicht nicht mehr berücksichtigt. Er kann nur noch gegenüber der Mieterhöhung geltend gemacht werden. Dazu muss der Mieter ihn aber fristgerecht dem Vermieter vor der Maßnahme erhoben haben.

NJW: Ändern soll sich auch die Umlage von Contracting-Kosten. Unter welchen Voraussetzungen können diese Kosten auf den Mieter umgelegt werden?

Börstinghaus: Erforderlich ist zum einen eine nachhaltige Energieeinsparung und zum anderen Kostenneutralität für den Mieter. Letzteres wird das Problem für die Praxis werden.

NJW: Der Entwurf will den Schutz vor Mietnomaden – an sich kein Massenphänomen – verbessern. Besteht hier tatsächlich Verbesserungsbedarf?

Börstinghaus: Es gibt ca. 24 Mio. Mietverhältnisse. Wie viele Mietnomaden es gibt wird je nach Verbandszugehörigkeit unterschiedlich beantwortet. Die Zahl liegt aber nach allen Schätzungen bei weit weniger als 0,02%. Trotzdem sollen jetzt alle Mieter unter Generalverdacht gestellt werden. Das gilt im Übrigen auch für alle Richter, denen inzidenter unterstellt wird, die betreffenden Verfahren nicht zügig zu entscheiden. Das Gesetz über den Rechtsschutz bei überlangen Gerichtsverfahren bietet hier neuerdings durchaus Handlungsoptionen. Meines Erachtens erwägenswert wäre eine Regelung in der ZPO ähnlich der im ArbGG für Kündigungsschutzklagen, wonach Räumungsklagen bevorzugt zu behandeln sind. Dann ist eine Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung, die verfassungsrechtlich äußerst bedenklich ist, überflüssig.

NJW: Wie geht es mit der Reform jetzt weiter?

Börstinghaus: Die Verbände- und Länderanhörung läuft zurzeit. Anschließend wird es den Kabinettsentwurf geben, der dann in die parlamentarische Beratung gehen wird. ■