

Projektleitung:
Ute Heda
Landeshauptstadt Hannover
Klimaschutzleitstelle

Kontakt:
Annerose Hörter
4K – Kommunikation für Klimaschutz

Fon: 0511 / 168 - 40683
Email: ute.heda@hannover-stadt.de

Fon: 0511 / 26 08 772
Email: info@4k-klimaschutz.de

**KLIMA-ALLIANZ
HANNOVER 2020**

Vortragsprotokoll: „Rechtliche Aspekte für Vermieter bei der energetischen Sanierung von Wohnungen“

Referent: Oliver Francke-Weltmann, Justiziar und Rechtsberater bei HAUS & GRUND-EIGENTUM Hannover.

Der Vortrag wurde am 10. Juni 2009 im Rahmen der Partnerschaft für Klimaschutz der Klima-Allianz Hannover 2020 gehalten.

Rechtliche Grundlagen:

- Die einzigen Paragraphen, die sich auf Sanierungen beziehen, sind die §§ 554 und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).
- Der Begriff „Sanierung“ taucht im Gesetzestext nicht auf; dort werden zwei Arten von Maßnahmen unterschieden:
 - o Maßnahmen zur Instandhaltung/-setzung
 - o Maßnahmen, die zu einer Modernisierung führen

Der Mieter hat solche Maßnahmen bei entsprechender Ankündigung zu dulden.

- Bei Maßnahmen, die über eine bloße Instandhaltung hinausgehen, darf der Vermieter eine jährliche Mieterhöhung von maximal 11 Prozent der in die Modernisierung investierten Kosten erheben.

Konsequenzen aus den §§ 554 und 559 BGB und Bewertung der rechtlichen Regelungen:

- Aufgrund uneindeutiger Formulierungen durch den Gesetzgeber sind die genannten Paragraphen auslegungsbedürftig.
- „Instandhaltung“ wird in der Regel als „Herstellung des Standards“ interpretiert. Daher ist eine Maßnahme (z.B. Austauschen des defekten Heizkessels), die zwar gegenüber dem alten Zustand eine Energieeinsparung darstellt, aber dem gängigen Standard entspricht, nicht auf den Mieter umlegbar.
- Bei Energieeinsparungen, die eindeutig messbar und nachhaltig sind, sind die Bedingungen des § 554 in jedem Fall erfüllt.
- Es gibt keine Kappungsgrenzen, d.h. keine Vorschriften darüber, wie viel Energie durch die jeweilige Maßnahme eingespart werden muss.
- Es gibt keine Obergrenze, bis zu welchem Investitionsbetrag Mieter beteiligt werden dürfen. Der Mieter kann jedoch den Härteeinwand aus § 554 Abs. 2 BGB geltend machen.
- Aspekte wie Umweltschutz, CO₂-Einsparungen oder der Einsatz regenerativer Energien spielen – dem Wortlaut nach – in der Gesetzgebung keine Rolle. Daher kann bei der Begründung von energetischen Sanierungsmaßnahmen rein formaljuristisch nicht auf diese Argumente gesetzt werden.
- Unklar sind die Regelungen insbesondere in Bezug auf Maßnahmen, die durch einen Wechsel des Energieträgers zu einer CO₂-Einsparung führen, aber einen geringeren Wirkungsgrad als der vorige Energieträger haben und daher sogar mehr Energie verbrauchen (z.B. bei Biomasse). Auch KWK-, thermische Solar- oder Photovoltaik-

Anlagen werden durch das Gesetz nicht abgedeckt. In solchen Fällen sind oft Einzelfallentscheidungen nötig.

- Die amtlichen Begründungen der Paragraphen legen aber nahe, dass von der Gesetzgebung mit dem Begriff „Einsparung von Energie“ auch Umweltschutz und CO₂-Einsparungen mitgemeint sind. Die Rechtsprechung, insbesondere der BGH, geht insgesamt dahin, Maßnahmen anzuerkennen, die dem Umwelt- und Klimaschutz dienen. Zunehmend wird der § 554 so interpretiert, dass unter „Einsparung von Energie“ fossile Energieträger verstanden werden. Die bilanzielle Nettoeinsparung in Bezug auf das Haus ist relevant, nicht die Einsparung durch den Verbraucher vor Ort.

Weitere mietrechtliche Aspekte bei energetischen Sanierungsmaßnahmen:

- Bei Maßnahmen, die den Zustand der Wohnung verschlechtern (z.B. auch verminderter Lichteinfall durch neue Fenster), hat der Mieter Anspruch auf Mietminderung.
- Schreiben Gesetzesänderungen (z.B. EnEV) veränderte Standards und entsprechende Umsetzungsfristen vor, gelten durchgeführte Maßnahmen innerhalb der Frist noch als Verbesserungen. Nach Ablauf der Frist stellt eine Wohnung, die den neuen Standard nicht erfüllt, nach einer starken in der Literatur vertretenen Auffassung juristisch gesehen einen Mangel dar. Dieser kann vom Mieter als Mietminderungsgrund geltend gemacht werden.
- In Mehrparteienhäusern können die Kosten für entsprechende Maßnahmen auf alle Parteien umgelegt werden, selbst wenn sie baulich bestimmte Einheiten stärker betreffen als andere (z.B. Dämmung der Obergeschosdecke).
- Werden Effizienzkriterien des wohnbaulichen Standards (z.B. Passivhaus) nicht erfüllt, kann der Mieter Anspruch auf Mietminderung haben.
- Laut Bundesgerichtshof muss ein Vermieter dem Mieter die Vorteile einer baulichen Maßnahme gemäß § 559 BGB nachvollziehbar und verständlich erläutern. Dies stellt sich gerade bei Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, oft als schwierig heraus, da dieser rechtlich (bisher) nicht als Zweck anerkannt ist.

Empfehlungen:

- Als Verbandsjurist empfiehlt Herr Francke-Weltmann, bei Modernisierungen im Vorfeld Absprachen mit den Mietern zu treffen, anstatt sich auf rechtliche Positionen zurückzuziehen.
- Beispielsweise kann dem Mieter vorgerechnet werden, wie viel 11 Prozent der Modernisierungskosten sind, um anschließend vorzuschlagen, die Mieterhöhung auf 7 bis 8 Prozent zu begrenzen, wenn der Mieter seinerseits die Umbaumaßnahme duldet und währenddessen keine Mietminderung geltend macht.
- Im Wohnungsmarkt Hannover ist ein Ausschöpfen der vollen 11 Prozent ohnehin nicht durchsetzbar.
- Wenn möglich, sollten Vermieter durchaus auch den gesamtgesellschaftlichen Nutzen von Klimaschutzmaßnahmen gegenüber dem Mieter betonen. Insgesamt wäre es wünschenswert, wenn beide Seiten anstelle einer rein finanziellen Argumentation auch Aspekte wie Klimaschutz oder Wohnkomfort thematisieren würden.

Hannover, den 22. Juni 2009

Gez. Julia Chiabudini, 4K