

Immobilien Zeitung Nr. 43 vom 28.10.2010 Seite 1

Rubrik: Nachrichten  
Original Rubrik: TITEL

## **MIETRECHTSREFORM Der Sanierungs-Poker**

Die Bundesregierung will den Klimaschutz fördern und dafür das Mietrecht ändern. Doch wie stark dieser Eingriff ausfallen wird, ist unklar. Werden Vermieter künftig vermehrt zu Sanierungsmaßnahmen verpflichtet? Oder werden Mieterrechte eingeschränkt? Noch lässt sich der Gesetzgeber nicht in die Karten blicken.

Kaum hatte der erste Diskussionsentwurf für ein neues Mietrecht seinen Weg zu den Verbänden gefunden, war er in der Immobilienwirtschaft auch schon durchgefallen. Mit Ausnahme des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) sahen alle relevanten Interessenvertreter das selbst gesteckte Ziel der Bundesregierung, durch ihr "Energiekonzept 2050" für mehr Klimaschutz im Gebäudebestand zu sorgen, verfehlt. Denn die Mieter sollen auch unter dem neuen Recht ihre Miete immer dann mindern können, wenn sie durch energetische Modernisierungsmaßnahmen belästigt werden. Nur bei rechtlich verpflichtenden Maßnahmen, heißt es in der Neufassung des § 555 BGB, solle dieses Minderungsrecht künftig entfallen. Für die Immobilienwirtschaft greift diese Formulierung zu kurz, für die Mieterlobby bedeutet sie den Einstieg in den Abbau der Mieterrechte.

Andreas Stücke, dem Generalsekretär des Eigentümerverbandes Haus & Grund, bereitet der Diskussionsentwurf erkennbar schlechte Laune. Der Wunsch seiner Klientel, sämtliche energetischen Sanierungsmaßnahmen von Mietminderungsmöglichkeiten auszunehmen, bleibe unerfüllt. "Wer saniert, wird weiterhin abgestraft", ärgert sich Stücke. Unverständlich ist für den Eigentümervertreter daher auch die positive Reaktion des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). "Der ZIA leidet an Begrüßeritis", lästert er über dessen Lob für formale Änderungen wie die erweiterte Duldungspflicht von Modernisierungsarbeiten und die vorgesehene Absenkung formaler Hürden bei der Begründung solcher Vorhaben durch den Vermieter.

Die eigentlichen Problempunkte würden durch die Arbeit aus dem Hause Leutheusser-Schnarrenberger nämlich nicht gelöst, sagt Stücke. Die lägen zum einen bei den "völlig überzogenen" Vorstellungen der Bundesregierung hinsichtlich der erreichbaren Einsparpotenziale im Mietwohnungsbestand, zum anderen an der weiterhin fehlenden Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen für den Vermieter. "Die Energiepreise sind noch weit davon entfernt, Investitionen in ökologische Modernisierungen durch entsprechende Maßnahmen rentabel zu machen." Stattdessen führten sie dazu, dass die Mieter wegen der sanierungsbedingten Mehrkosten auszögen.

In seiner Kritik zieht der Eigentümervertreter in seltener Einigkeit mit der Mieterlobby an einem Strang. "Kein Vermieter, kein Mieter und kein Investor kann den finanziellen Aufwand tragen, den die Regierung zur Umsetzung ihres Energiekonzepts fordert", sagt DMB-Sprecher Ulrich Ropertz. Ohne "massive öffentliche Förderung" werde sich nichts bewegen.

Aber auch der Bund habe seine hochgesteckten Ideale verfehlt, klagt Sven Johns, Geschäftsführer des Immobilienverbands IVD, der aktuell die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt. "Wenn man die Regierung an ihrer Selbstverpflichtung zur

Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes misst, muss man feststellen, dass der Diskussionsentwurf zur Mietrechtsreform dazu keinen Beitrag leistet."

Was ist "rechtlich verpflichtend"?, fragt sich die Branche

Die dort enthaltenen Vorschläge zur Erleichterung energetischer Modernisierungen liefen keineswegs ins Leere, verteidigt Thorsten Bauer, Sprecher des Bundesjustizministeriums, das Papier. Denn der Entwurf schließe immerhin für jene Modernisierungsarbeiten, zu denen der Vermieter gesetzlich verpflichtet sei, das Recht auf Mietminderung aus. Die wichtigsten Pflichten im Rahmen der Gebäudemodernisierung regelten die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) und betreffen z.B. das Auswechseln bestimmter Heizkessel sowie die Dämmung von oberen Geschossdecken und von Rohren.

Für Haus & Grund wie für die BSI liegt diese Rechtspflicht zur energetischen Modernisierung aber in einer Grauzone. "Die EnEV-Auflagen setzen voraus, dass der Eigentümer freiwillig modernisiert", sagt Eckhard Bachmann, Jurist beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Tatsächlich heißt es in der EnEV 2009 beispielsweise, dass Eigentümer Auflagen nur dann zu erfüllen haben, wenn sie bei einer Modernisierung mehr als 10% der Außenbauteile anpacken. Ein Muss sieht Bachmann daher nur in sehr wenigen Fällen gegeben. Einer davon wäre, wenn eine Kommune bei heruntergekommenen Immobilien auf das im Baugesetzbuch verankerte Modernisierungs- und das Instandsetzungsgebot zurückgreift.

Auch die Kritik von IVD-Geschäftsführer Johns setzt bei der Einschränkung des Mietminderungsausschlusses für "rechtlich verpflichtende" Maßnahmen an. Es sei keinesfalls klar, ob es sich bei den EnEV-Auflagen wirklich um verpflichtende Maßnahmen handele, "schließlich gibt es ja keine Rechtspflicht zur Fassadensanierung". Die BSI werde sich daher dafür stark machen, dass die Einschränkung im Gesetzgebungsverfahren ersatzlos gestrichen wird. "Parlamentarisch haben wir dafür bei CDU und FDP im Bundestag Rückendeckung", sagt Johns.

So auch bei Jan-Marco Luczak, in der CDU-Bundestagsfraktion für Mietrechtsfragen zuständiger Berichterstatter. Die Einschränkung auf "rechtlich verpflichtende Maßnahmen" passe nicht zum Energiekonzept der Bundesregierung. In den Gesprächen mit den Rechtspolitikern der Regierungskoalition will er sich deshalb dafür einsetzen, dass die Formulierung gestrichen wird. Geht es nach ihm, sind energetische Modernisierungen künftig grundsätzlich zu dulden und Mietminderungen für drei Monate nach Baubeginn ausgeschlossen. "Erfahrungsgemäß lassen sich in diesem Zeitraum die meisten Sanierungsmaßnahmen durchführen", begründet er die zeitliche Einschränkung.

Eine solche Streichung hält IVD-Jurist Sven Johns auch deshalb für wahrscheinlich, weil sich die strittige Formulierung offenbar auf den ersten Regierungsentwurf des Energiekonzepts 2050 beziehe. Dieser habe für Vermieter noch eine Sanierungspflicht vorgesehen, die in der aktuellen Fassung nicht mehr bestehe. Damit, freut sich Johns, sei für die Einführung eines gesetzlichen Sanierungszwangs "der Zug abgefahren".

Am Ende alles nur ein redaktioneller Fehler?

In der Tat sieht der nun vorliegende Diskussionsentwurf keinerlei zusätzliche Sanierungsaufgaben für die Vermieter vor. Damit gebe es auch keine weiteren Möglichkeiten, Mietminderungen auszuschließen, räumt BMJ-Sprecher Bauer ein, stellt jedoch gleichzeitig klar: "Die Schaffung neuer Rechtsvorschriften für energetische Modernisierungsmaßnahmen ist nicht die Aufgabe der Mietgesetzgebung." Klimaschutz könne nur mit einem ganzen Bündel von öffentlichrechtlichen Maßnahmen erreicht werden. Und die damit zusammenhängenden Rechtsvorschriften, betont er, seien "nicht für alle Zukunft in Stein gemeißelt".

Der Hannoveraner Rechtsanwalt **Uwe Bethge**, der im Auftrag des IVD selbst einen Gesetzentwurf zur Mietrechtsänderung ausgearbeitet hat, rät derweil zur Gelassenheit: "Meiner Überzeugung nach handelt es sich bei der vieldiskutierten Einschränkung der Minderungsmöglichkeiten lediglich um einen redaktionellen Fehler, der bis zum Vorliegen des Kabinettsentwurfs getrichen sein wird."

Dafür sieht die Kanzlei Bethge und Partner mehrere andere offene Fragen im Entwurf. So fordere

das Energiekonzept der Regierung, "zu überprüfen, ob und wie auch die Vergleichsmietenregelung geändert werden kann, um Fehlanreize für die Sanierung von Gebäuden zu vermeiden". Von einer neuen Systematik der deutschen Vergleichsmieten sei im BMJ-Entwurf jedoch keine Rede mehr.

Außerdem stoßen sich die Hannoveraner Anwälte an verwirrenden Formulierungen rund ums Thema der Duldungspflicht. Denn auch die Pflicht des Mieters, Modernisierungsmaßnahmen vorbehaltlos zu dulden, wird im neu formulierten § 555b Abs. 2 auf die vielbeschworenen "rechtlich verpflichtenden Maßnahmen" beschränkt. "Das wäre eine klare Verschlechterung gegenüber dem Status quo", schüttelt Bethge den Kopf. Wäre der Entwurf an dieser Stelle ernst gemeint, müsste der Mieter nicht einmal mehr klar wohnwertverbessernde Maßnahmen wie den Anbau eines Balkons akzeptieren, wozu er nach geltendem Recht verpflichtet ist. "Das kann so nicht gewollt sein", ärgert sich der Mietrechtsexperte.

Wer nun glaubt, der Diskussionsentwurf würde wenigstens die Mietervertreter glücklich machen, der irrt. Für den Deutschen Mieterbund (DMB) sind die Pläne zur Neuregelung des Mietrechts denn auch nur der "erste Schritt auf dem Weg zur kompletten Abschaffung des Mietminderungsrechts bei energetischen Modernisierungen", wie es DMB-Sprecher Ulrich Ropertz formuliert. Es sei zu befürchten, dass im Zuge der nächsten Gesetzesänderungen entweder die Einschränkung auf "rechtlich verpflichtende" Maßnahmen gestrichen oder der Katalog eben jener verpflichtenden Maßnahmen erweitert werde.

Verschärfte Gesetzaufgaben sind nicht vom Tisch

Dass im aktuellen Entwurf die Einschränkung des Mietminderungsrechts de facto recht eng ausfällt und zugleich auf zusätzliche Modernisierungspflichten für die Vermieter verzichtet wird, interpretiert Ropertz übrigens keineswegs als handwerklichen Schnitzer des Gesetzgebers, sondern eher als pädagogisches Signal in Richtung Hauseigentümer: Nur wer bereit sei, zusätzliche ordnungspolitische Vorgaben für Klimaschutzmaßnahmen im Bestand zu akzeptieren, könne auf ein Entgegenkommen beim Mietrecht hoffen - so etwa könnte man die Botschaft verstehen.

So mancher Berliner Insider vermutet denn auch, dass nach dem Inkrafttreten des neuen Mietrechts weitere Regelungen folgen, die die Auflagen zur Gebäudesanierung verschärfen. Die damit verbundenen Baumaßnahmen hätten die Mieter dann zu dulden, ohne mindern zu können. Experten sehen eine zentrale Rolle in diesem Prozess bei der Novellierung der EnEV, die 2012 in Kraft treten soll.

Geht es nach der Bundesregierung und ihrem Energiekonzept, wird diese EnEV-Fortschreibung auch einen "Sanierungsfahrplan" für Bestandsgebäude enthalten, der 2020 beginnen und bis 2050 zu einer Minderung des Primärenergiebedarfs im Gesamtbestand um 80% führen soll. "Dass in die EnEV eine gesetzliche Verpflichtung zur Modernisierung eingebaut wird, ist nicht auszuschließen", sagt CDU-Mann Jan-Marco Luczak.

Auch solche Worte dürften beim Grundeigentümerversprecher Andreas Stücke nicht für Begeisterung sorgen. Für den Fall, dass sich der Gesetzgeber dazu hinreißen lassen sollte, seine Verbandsmitglieder irgendwelchen Sanierungszwängen zu unterwerfen, spricht er vorsorglich bereits von einem "bundesweiten Stuttgart 21", das die privaten Grundeigentümer der Politik bescheren werden. "Wir werden jedweden Sanierungszwang verhindern." Der Sanierungs-Poker wird also über die Wintermonate in die nächste Runde gehen. "Frühestens im Sommer nächsten Jahres", schätzt der CDU-Abgeordnete Luczak, "wird die Mietrechtsänderung in Kraft treten". (cr/mol)