

Mieterhöhungen nach energetischer Gebäudesanierung

Ausgangslage

In der SWR-Sendung „Zur Sache Baden-Württemberg!“ vom 8. März 2012 war von einem Fall die Rede, in der die Miete nach einer energetischen Gebäudesanierung um 60 % erhöht wurde. Die Sendung „Report Mainz“ berichtete am 3. Juli 2012 über Geringverdiener, die nach einer energetischen Gebäudesanierung die erhöhten Mieten nicht mehr zahlen konnten und daher aus ihren Wohnungen ziehen mussten. Diese einseitige Berichterstattung war Anlass für eine Prüfung, inwieweit Mieten aufgrund einer energetischen Gebäudesanierung erhöht werden dürfen.

Derzeitige Rechtslage

Es gilt der Grundsatz, dass ein Vermieter 11 % der für die betreffende Wohnung aufgewendeten Sanierungskosten auf die Jahresmiete umlegen darf. Voraussetzung ist, dass durch die Sanierungsmaßnahme der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder im Fall der energetischen Gebäudesanierung nachhaltig Energie oder Wasser eingespart wird. Soweit der Vermieter staatliche Fördergelder für eine Sanierung erhalten hat, darf er diesen Kostenanteil jedoch nicht auf den Mieter umlegen.

Nach einer gemeinsamen Studie der KfW-Bankengruppe und des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln aus dem Jahr 2010 (kurz: KfW/IW-Studie) geben private Vermieter rund 394 Euro pro Quadratmeter und Wohnungsunternehmen sogar rund 522 Euro pro Quadratmeter für eine energetische Sanierung aus. Hochgerechnet auf eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 80 Quadratmetern sind das durchschnittliche Gesamtkosten für eine energetische Sanierung von 31.520 Euro (bei privaten Vermietern) bzw. 41.760 Euro (bei Wohnungsunternehmen). Unter Zugrundelegung dieser Werte hätten private Vermieter das Recht, durchschnittlich rund 289 Euro pro Monat auf den Mieter umzulegen; bei Wohnungsunternehmen wären das durchschnittlich rund 383 Euro pro Monat.

a) Einschränkungen

Nach der gesetzlich normierten Härtefallregelung muss der Mieter eine energetische Sanierung nicht dulden, wenn sie für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters, aber auch die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen.

Enthält der Mietvertrag eine Staffel- oder Indexmiete, kann der Vermieter die Kosten einer freiwillig durchgeführten energetischen Sanierung überhaupt nicht auf die Miete umlegen.

Eine Mieterhöhung ist dann dauerhaft während der gesamten Laufzeit der Vereinbarung ausgeschlossen. Bei einer Staffelmiete wird für bestimmte Zeiträume die Miete in unterschiedlicher Höhe vereinbart. Bei der Indexmiete bestimmt sich die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

b) Begründungspflicht des Vermieters

Will der Vermieter die Miete wegen Vornahme einer energetischen Sanierungsmaßnahme erhöhen, muss er plausibel begründen, dass durch diese Maßnahme nachhaltig Energie oder Wasser eingespart wird.

Der Vermieter muss darüber hinaus eine nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrags angeben. Dazu sind die Gesamtkosten der Maßnahme, die Kürzung durch staatliche Fördermittel, die Kosten der einzelnen Maßnahme, bei mehreren Wohnungen der Verteilungsschlüssel, der auf die Wohnung des Mieters entfallende Betrag und der konkrete monatliche Erhöhungsbetrag anzugeben.

c) Rechte des Mieters

Der Mieter kann während der Durchführung einer energetischen Sanierungsmaßnahme die Miete mindern, wenn durch die Sanierungsarbeiten die Nutzung der Wohnung beeinträchtigt ist.

Letztendlich kann der Mieter die Wohnung auch außerordentlich kündigen, wenn der Vermieter nach einer Sanierungsmaßnahme die Miete erhöht.

d) Durchsetzbarkeit

Die Ergebnisse der KfW/IW-Studie haben jedoch gezeigt, dass viele Eigentümer Mieterhöhungen aufgrund energetischer Sanierungen auf dem Markt schlichtweg nicht durchsetzen können. So haben etwa 9 % der gewerblichen Vermieter sowie 46 % der privaten Vermieter die Miete trotz energetischer Sanierungen nicht erhöht oder sogar gesenkt. Bemerkenswert ist aber, dass andererseits 6 % der privaten Vermieter und 12 % der gewerblichen Vermieter die Miete nach einer energetischen Sanierung um immerhin mehr als 75 % erhöht hat.

Hier scheinen zwei Extreme aufeinander zu treffen: Einerseits kann ein großer Teil der Vermieter nach einer Sanierung keine Mieterhöhungen durchsetzen, andererseits kann ein kleiner Teil der Vermieter nach einer Sanierung exorbitante Mieterhöhungen realisieren.

e) Vollkosten und energiebedingte Mehrkosten

Nach einer Untersuchung der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) ist jedoch nicht die energetische Sanierung die Ursache solcher hohen Mietpreissteigerungen¹. Vielmehr würden bei einer umfassenden Gebäudesanierung neben der energetischen Sanierung meist auch wohnwertverbessernde Maßnahmen – beispielsweise eine Badmodernisierung oder das Anbringen von Balkonen – durchgeführt. Solche Maßnahmen würden zwar alte, stadtnahe Häuser stark aufwerten und erhebliche, umlagefähige Kosten verursachen, so-

¹ Vgl. Presseinformation der dena vom 4. Juli 2012

dass im Ergebnis deutlich höhere Mieten erzielt werden können als im unsanierten Zustand. Die hohen Preissteigerungen seien aber zu einem guten Teil nicht auf die energetischen Sanierungsmaßnahmen, sondern auf die wohnwertverbessernden Maßnahmen zurück zu führen. In anderen Fällen würden im Zuge einer energetischen Sanierung über lange Zeit nicht erhöhte Mieten an ein allgemein gestiegenes Niveau angepasst. Diese Effekte treten der Untersuchung zufolge besonders in den deutschen Großstädten auf und treffen oft einkommensschwache Menschen, die schon lange in ihren Wohnungen leben.

f) Heizkostensparnis des Mieters

In der Diskussion darf nicht vergessen werden, dass der Mieter durch eine energetische Gebäudesanierung auch profitiert, indem er Heizkosten spart. Eine Studie der dena² hat gezeigt, dass sich die energetische Sanierung sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter rechnet. Der Vermieter kann die Investitionskosten rentabel auf die Kaltmiete umlegen, **der Mieter profitiert dagegen von geringeren Heizkosten, so dass die Warmmiete im Endeffekt nicht steigt.**

Rechtslage nach dem Entwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz

Die Bundesregierung möchte das Mietrecht an die Anforderungen ihres Energiekonzeptes anpassen. Dazu soll das Mietrecht im Hinblick auf Energieeffizienz und Klimaschutz geändert werden. Die Bundesregierung hat einen Entwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz (Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln) in den Bundestag eingebracht. Die erste Bundestagsdebatte fand am 27.09.2012 statt.

Nach dem Gesetzentwurf soll es bei dem Grundsatz bleiben, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen, die zur Energieeinsparung in Bezug auf die Mietsache beitragen, wie bisher mit jährlich 11 % auf die Mieter umgelegt werden können. Rein klimaschützende Maßnahmen soll der Mieter zwar dulden müssen, sie sollen jedoch nicht zur Mieterhöhung berechtigen. Als Beispiel für eine rein klimaschützende Maßnahme wird die Installation einer Fotovoltaik-Anlage genannt, deren Strom der Vermieter in das öffentliche Stromnetz einspeist.

Stark umstrittenes Kernstück des Gesetzentwurfs ist die geplante Regelung, dass Beeinträchtigungen des Mieters durch energetische Sanierungsarbeiten für die Dauer von 3 Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung berechtigen sollen. Ist etwa eine Dämmung der Außenfassade mit Baulärm verbunden, soll für die Dauer von drei Monaten die Mietminderung wegen dieser Beeinträchtigung ausgeschlossen sein. Ab dem vierten Monat soll eine Mietminderung wie bisher geltend gemacht werden können, sofern die Baumaßnahme bis dahin nicht abgeschlossen und die Nutzung der Wohnung weiter beeinträchtigt ist.

Bislang kann sich der Beginn von Modernisierungsmaßnahmen verzögern, wenn der Mieter vorträgt, dass die Umlage von Modernisierungskosten eine für ihn unzumutbare wirtschaftliche Härte sei. Diese Härtefallprüfung soll nun in das spätere Mieterhöhungsverfahren verlagert werden, damit die Modernisierung zunächst ohne Verzögerungen begonnen werden kann. Der Mieter soll sich in der Härtefallprüfung nun auch die zu erwartenden

² Dena-Sanierungsstudie. Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand, S. 14

geringeren Betriebskosten anrechnen lassen müssen. Ansonsten soll sich der Abwägungsmaßstab für den Härtegrund nicht ändern. Wenn ein Härtegrund gegeben ist, soll der Mieter zwar die Sanierungsmaßnahmen dulden müssen, er soll jedoch nicht verpflichtet sein, die erhöhte Miete zu zahlen.

Weiterhin sollen die formalen Anforderungen an die Begründungspflicht des Vermieters gesenkt werden. Der Vermieter soll sich beispielsweise auf anerkannte Pauschalwerte berufen können, um z.B. die Wärmeleitfähigkeit alter Fenster zu beschreiben, die ausgetauscht werden sollen.

Fazit

Die Zusammenschau der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeigt, dass die Darstellung der Mieter als Opfer energetischer Sanierungsmaßnahmen nicht gerechtfertigt ist. Das Thema energetische Sanierung darf nicht – wie leider vielfach in der Presse geschehen – durch eine auf Skandale ausgerichtete, einseitige Betrachtungsweise „verheizt“ und die Bevölkerung dadurch verunsichert werden. Angesichts der Bedeutung von Energieeffizienz im Zusammenhang mit der gesamtgesellschaftlich gewollten Energiewende ist eine besonnene und ausgewogene Betrachtung und Berichterstattung angezeigt.