

Stellungnahme der Deutschen Unternehmensinitiative  
Energieeffizienz (DENEFF) e.V. zum

**Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz  
für ein Mietrechtsänderungsgesetz – MietRändG**  
Stand 25. Oktober 2011

Berlin, 16. Januar 2012

**Kontakt:**

Christian Noll  
Geschäftsführender Vorstand  
Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz (DENEFF) e.V.  
Helgoländer Ufer 6  
10557 Berlin

Telefon: 030 36 40 97 02  
Fax: 030 36 40 97 42  
Mobil: 0179 149 5764  
[christian.noll@deneff.org](mailto:christian.noll@deneff.org)

## Zusammenfassung

Neben optimierten Anreizinstrumenten spielt auch ein verbesserter Interessensausgleich innerhalb des Mietrechtes eine tragende Rolle dabei, die energetische Sanierungsrate zu befördern. Insbesondere gilt es, die Mehrheit der Mietverhältnisse in Deutschland, nämlich nicht-professionelle Kleinvermieter und deren Mieter, besser zu adressieren und hier Motivation und Kooperation zu befördern. Die DENEFF begrüßt den vorliegenden Entwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz, möchte jedoch mit dieser Stellungnahme einige Verbesserungsvorschläge unterbreiten:

### **A. Ausbalancierte Möglichkeiten für Mieter und Vermieter, um Energieeffizienz voranzubringen**

Wir schlagen vor, die Einschränkung der Mietminderungsrechte und erweiterte Duldungspflichten an eine nachweisliche Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen zu koppeln. So kann die Qualität energetischer Modernisierungen gesteigert, Vollzug und die Wirkung der EnEV gestärkt und einem Missbrauch durch vorgeschobene energetische Modernisierungen und einer Schädigung der gesellschaftlichen Akzeptanz vorgebeugt werden. Dem Mieter müssen angemessene Möglichkeiten gegeben werden, eine ordnungsgemäße Umsetzung nachvollziehen (Modernisierungsankündigung) und ggf. Einwände einbringen zu können. Spätestens im Mieterhöhungsverfahren sollten die entsprechenden Unternehmerklärungen bzw. der Energiebedarfsausweis vorgelegt werden. Daneben sollte erwogen werden, mit der Novelle die rechtlichen Voraussetzungen für einen energetischen Mietspiegel zu schaffen.

### **B. Alternativvorschlag zur Erweiterung der Möglichkeiten für Wärmeliefercontracting**

Der Referentenentwurf sieht vor, dass die Umstellung von Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung kostenneutral erfolgen muss. Weil dies in der Praxis oft nicht darstellbar ist, würde eine Umsetzung des Vorschlages entgegen der allgemeinen Absicht, die nach geltender Rechtsprechung bestehenden Möglichkeiten einschränken. **Die DENEFF schlägt hier eine Alternativregelung vor: Die Kosten für Betriebsführung (Grundpreiskomponente) und Energiebezug (Arbeitspreis) müssen sinken, während eine auszuweisende Grundpreiskomponente zur Refinanzierung von Investitionen hiervon abweichen darf.** Bestehende Vertragsverhältnisse sollten Bestandsschutz erhalten und abweichende Vereinbarungen weiter zulässig sein. Daneben schlagen wir einige Optimierungen der MietWohn-WärmeLV vor.

## I. Prämissen: Motivation hat oberste Priorität

Mit über 50% Anteil am Wohnungsbestand besitzen Wohnungen in Vermietungsverhältnissen einen erheblichen Anteil am Energieverbrauch unserer Gebäude und damit auch an Potenzialen zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung und der EU.

Gewerbliche Wohnungsbaugesellschaften (23,1% des Wohnungsbestandes<sup>1</sup>) sind in vielen Fällen bereits in der energetischen Sanierung aktiv, meist bei der Optimierung technischer Anlagen, teilweise sogar bis hin zu anspruchsvollen umfassenden Sanierungen. Die Mehrheit der privaten Kleinvermieter ist hingegen noch kaum aktiv. Während sie 36,6% der Wohnfläche in Deutschland repräsentieren, führen sie lediglich 13,2 % der von der KfW geförderten Sanierungen durch.<sup>2</sup> Hier befindet sich also eine dominante Engstelle bei der insgesamt zu geringen Gesamt-sanierungsrate sowie der notwendigen Qualität der Modernisierungsmaßnahmen. Der Motivation und Kooperation von Mietern und (Klein-)Vermietern sollte bei Neuregelungen der Ordnungs- und Förderpolitik daher eine besondere Aufmerksamkeit zukommen.

Anders als bei durch Eigentümer selbst genutzten Wohnraum tritt bei der Sanierung im vermieteten Wohnraumbestand neben Fragen der technischen Umsetzung und der Finanzierung die Frage eines Interessenausgleichs zwischen Mietern und Vermietern auf. Während der Vermieter zwar mittelbar durch die Steigerung des Wohnungswertes profitiert, können Mieter in den Genuss sinkender Energiekosten kommen. Doch nicht immer amortisieren sich für Eigentümer die Kosten einer energetischen Sanierung innerhalb üblicherweise erwarteter Zeiträume und lassen sich für Mieter ad hoc warmmietenneutral darstellen. Daneben überschattet die Risikowahrnehmung oft die Nutzenerwartung. Dies gipfelt derzeit leider in einer Angst vor Entmietung und Wohnungsverlust durch die Kosten energetischer Sanierungen bei den Mietern. Den Vermieter treibt die Angst vor einer Fehlinvestition, die sich nicht amortisiert. Beides zum Schaden der Akzeptanz von Energieeffizienzmaßnahmen.

Die EU-Kommission fordert in ihrem Vorschlag für eine Energieeffizienzrichtlinie vom Juni dieses Jahres (Artikel 15) die Mitgliedstaaten daher auf, *„dafür zu sorgen, dass diese Parteien nicht deshalb, weil ihnen die vollen Vorteile der Investition nicht einzeln zu gute kommen oder weil Regeln für die Aufteilung der Kosten und Vorteile untereinander fehlen, davon abgehalten werden, Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz vorzunehmen, die sie ansonsten getätigt hätten.“*

**Das Mietrecht selbst spielt eine tragende Rolle dabei, allen Beteiligten Rechtssicherheit zu vermitteln, um Ängste zu beseitigen und vorhandene Motivation zu unterstützen. Die DENEFF begrüßt den vorliegenden Referentenentwurf und die vorhergegangenen Planungen der Bundesregierung, da dies dazu beitragen kann, der bestehenden Verunsicherung entgegenzutreten.**

Neben mietrechtlichen Anpassungen sind jedoch in erster Linie zuverlässige, finanzielle Instrumente notwendig, die Hausbesitzern helfen, Anfangsinvestitionen aufzubringen und die Wirtschaftlichkeit von umfassenden energetischen Modernisierungen auf hohen Effizienzstandards zu verbessern. Neben einer stetigen Mittelverfügbarkeit aus dem KfW CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm bzw. durch baldmöglichst zu schaffende haushaltsunabhängige Finanzströme, sollte auch die vom

---

<sup>1</sup> Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (2009): Der Immobilienmarkt in Deutschland

<sup>2</sup> KfW / IW Köln (2011): Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Bundestag vorgeschlagene steuerliche Förderung energetischer Sanierungen schnell umgesetzt werden. Speziell im Mietsektor sollte zudem über eine Komponente wie ein „Klimawohngeld“ nachgedacht werden, welche die klassische Objektförderung ergänzt. Hiermit könnten insbesondere einkommensschwache Mieter, deren Wohnraum nicht warmmietenneutral saniert werden kann, unterstützt werden. Ansinnen, soziale Schieflagen in den Zusammenhang mit Klimaschutzmaßnahmen zu stellen, kann so wirkungsvoll im Vorfeld begegnet werden. Darüber hinaus wird es notwendig sein, Beratungsprogramme an Eigentümer heranzuführen, die ihnen als individueller Sanierungsfahrplan eine langfristige und für sie nachvollziehbare Perspektive zur Erreichung des energetischen Optimums ihres Gebäudes vermitteln.

Auch können Energiedienstleistungen wie Contracting-Lösungen bei der technischen Umsetzung und Finanzierung eine unterstützende Rolle spielen und sollten innerhalb des Mietrechtes gestärkt werden. Da die im Referentenentwurf vorgeschlagene Lösung keine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Möglichkeiten für Wärmeliefercontracting darstellt, wie dies im Koalitionsvertrag vereinbart ist, erlauben wir uns an dieser Stelle einen Alternativvorschlag zu unterbreiten (Seite 8).

### **Prämissen für einen funktionierenden Interessenausgleich im Mietrecht**

#### **1. Eine möglichst einfache und für alle nachvollziehbare Ausgestaltung**

Bei Mietern und bei Kleinvermietern handelt es sich meist um mietrechtliche Laien. Ihr Verständnis der juristischen Situation ist grundlegend für positive Entscheidungen und Kooperation.

#### **2. Eine möglichst paritätische Stärkung von Mieter- und Vermieterinteressen**

Der Referentenentwurf stärkt die Motivation von Vermietern. Auch Mieter sollten rechtlich gestärkt werden, ihr Interesse an wirkungsvollen Energieeffizienzmaßnahmen durchzusetzen.

#### **3. Eine faire Verteilung von Nutzen und Risiken**

Alle Beteiligten müssen einen ausbalancierten Beitrag für Fortschritte im Klimaschutz im Wohngebäudebestand leisten. Risiken und Nutzen müssen dabei fair verteilt werden. Dies gilt auch für Dienstleister wie Contractoren, die unterstützend hinzugezogen werden können.

## **II. Stellungnahme zum Entwurf im Einzelnen**

### **A. Ausbalancierte Möglichkeiten für Mieter und Vermieter**

#### **Legaldefinition - Energetische Modernisierung (§ 555b BGB)**

Die DENEFF begrüßt ausdrücklich, dass mit der Einführung einer rechtlichen Definition der Begriff der energetischen Sanierung zur mietrechtlichen Bezugsgröße wird. Hiermit wird dazu beigetragen, dass der aus umwelt- und energie- aber auch sozialpolitischer Sicht besonders zu würdigende Tatbestand klar geregelt wird. Durch § 555b wird eine Grundlage dafür geschaffen, die notwendigen, gesonderten Regelungen zu Mieterhöhungen (Modernisierungumlage), Mietminderung (Duldungspflichten), Modernisierungsankündigungen klar von anderen Modernisierungs- und Erhaltungstatbeständen abzugrenzen.

Nicht zuletzt werden so die mietrechtlichen Regelungen im BGB in Einklang gebracht mit Artikel 20a GG: "Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung."

## Mietminderung (§ 536 Abs.1a BGB)

Nach Auswertung von Gerichtsstatistiken durch den Deutschen Mieterbund (Stellungnahme vom 28.11.2011) fehlt jeglicher Nachweis dafür, dass durch das Mietminderungsrecht der Mieter in der Praxis energetische Modernisierungen verhindert werden. Nur 1 bis 2% der Urteile zu Mietminderungen stehen im Zusammenhang mit Modernisierungen insgesamt. Außerdem spricht sich der DMB auch aus Gründen eines festzustellenden Systembruchs (Verletzung des Äquivalenzprinzips bei Leistung und Gegenleistung) gegen die dreimonatige Einschränkung des Mietminderungsrechtes aus.

Wir können diese Bedenken nachvollziehen und halten hier eine ausgewogenere Lösung für notwendig. Die angeführten Statistiken belegen jedoch nicht unbedingt, dass sich Eigentümer im Vorfeld nicht gegen Sanierungen entscheiden, um mögliche gerichtliche Auseinandersetzungen und damit verbundenen Zeitaufwand und Ärger zu vermeiden. Insbesondere der private Vermieter übernimmt durch praktische und finanzielle Aufwendungen bei oft unklarem eigenem wirtschaftlichem Ertrag selbst erhebliche Belastungen und Einschränkungen in Kauf.

### Die Einschränkung von Mietminderungsrechten sollte daher



auf ordnungsgemäß durchgeführte, bauliche Veränderungen beschränkt sein, d.h. nachweislich den jeweils geltenden Bestimmungen der EnEV und/oder künftig geltenden Bestimmungen folgen und



durch die Definition einer Zumutbarkeitsschwelle eingegrenzt werden wie für Fälle, in denen der Wohnraum praktisch unbewohnbar ist. Bei durch die Baumaßnahmen eingeschränkter Beheizbarkeit sollte die Neuregelung nur außerhalb der Heizperiode, also von Mai bis August, gelten.

Durch eine großzügigere Regelung zu Gunsten der Vermieterseite bestünde die Gefahr, dass vorgeschobene energetische Modernisierungen zur Entmietung von Gebäuden missbraucht werden könnten, wodurch ihre gesamtgesellschaftliche Akzeptanz nachhaltig geschädigt würde.

Für alle Fälle jenseits der festzulegenden Zumutbarkeitsschwelle bliebe die in der Praxis verbreitete, außergerichtliche Findung einer einvernehmlichen Lösung (z.B. Stellung einer Ersatzwohnung) unberührt. Sollte es daneben zu Streitfällen kommen, welche Anteile Erhaltungsmaßnahmen zuzurechnen sind, sollte wie im Entwurf benannt, § 287 ZPO zur Schätzung herangezogen werden.

Weitere Einschränkungen von Mietminderungsrechten halten wir für nicht gerechtfertigt und auch nicht für notwendig. Für nicht-bauliche Veränderungen werden im Regelfall auch keine Mietminderungen geltend gemacht bzw. sind diese gerichtlich kaum durchsetzbar.

## Modernisierungsankündigungen (§ 555c BGB)

Modernisierungsankündigungen dürfen einerseits kein Hemmnis für Laienvermieter darstellen, müssen aber andererseits auch geeignet sein, um Verständnis und Zustimmung bei Mietern herzustellen. So ist für die Ankündigung der Bezug auf Pauschalwerte zur Beurteilung der Einsparpotenziale sinnvoll, sofern es sich dabei um Standardmaßnahmen handelt, die außerhalb umfassender Sanierungen durchgeführt werden. Da die Frage nach den konkreten und geeigneten Pauschalwerten offen bleibt, sollte eine Ermächtigungsgrundlage geschaffen werden, um von kompetenter

staatlicher Stelle (z.B. Umweltbundesamt) eine geeignete Orientierungshilfe bereit zu stellen. Für umfassende Sanierungen sollte spätestens innerhalb des Mieterhöhungsverfahrens der Energiebedarfsausweis bzw. die einzelnen Unternehmerklärungen vorgelegt werden.



§555c sollte jedoch unbedingt unter einer neuen Ziffer 4 als Inhalt der Modernisierungsankündigung auch Angaben enthalten, inwieweit gesetzliche Anforderungen eingehalten bzw. übertroffen werden.

### **Duldungspflichten (§ 555d BGB)**

Nicht immer können energetische Modernisierungen warmmietenneutral umgesetzt werden. Bislang konnte der Einwand einer wirtschaftlichen Härte allein durch den Umstand einer höheren Miete geltend gemacht werden (§ 554 Abs. 2 Satz 3). Das bedeutet, dass im Zweifelsfall die Mehrkosten einer energetischen Sanierung im Rahmen der elf Prozent Sanierungsumlage praktisch nicht refinanziert werden können. Somit werden durch steigende Energiepreise sowohl wirtschaftliche Maßnahmen verhindert als auch solche, die in jedem Fall über die Lebensdauer der Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll sind.

Die DENEFF begrüßt daher den Vorschlag des Bundesministeriums für Justiz, die Prüfung finanzieller Härten auf das späteren Mieterhöhungsverfahren zu verlagern. Dies hilft, schneller und unbürokratischer zu verfahren. Zudem ist es dem Vermieter auch hier erst möglich, Nachweise über die tatsächliche, ordnungsgemäße Durchführung zu erbringen.

Zur Abwägung nicht zu rechtfertigender persönlicher Härten sollen laut Referentenentwurf als neuer Abwägungsgrund die Belange des Klimaschutzes und der Energieeffizienz eingeführt werden. Dies ist aus Sicht der DENEFF grundsätzlich zu begrüßen, nicht zuletzt, da die Ziele des Klimaschutzes und der Energieeffizienz durch Artikel 20a GG gedeckt und somit in der Gesetzgebung dringend zu berücksichtigen sind.

Es sollten jedoch unbedingt auch hier dem Mieter Mittel in die Hand gegeben werden, energetische Modernisierungen abzulehnen, die gegen gesetzliche Vorgaben wie die EnEV oder einen künftig geltenden Sanierungsfahrplan verstoßen (weil z. B. ein Bauteil saniert wird ohne den energetischen Zustand zu verbessern) oder die den Treibhausgasausstoß des Gebäudes erhöhen (z. B. durch den Neueinbau einer Klimaanlage mit geringer Effizienz). Der Mieter muss innerhalb der Frist dazu in der Lage sein, Einwände einzubringen und sich über die Fristen hierzu bewusst sein. Nach dem Gesetzentwurf muss der Vermieter den Mieter jedoch weder über die Frist noch über Folgen der Nichteinhaltung dieser Frist informieren.



Innerhalb von §555d (3) muss dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, Einwände gegen vorrausichtlich nicht ordnungsgemäße oder den Belangen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz zuwiderlaufende Modernisierungsmaßnahmen einbringen zu können.



In § 555c Abs.1 BGB-Entwurf ist eine Ziff. 4 einzufügen, nach der der Vermieter den Mieter in dem Ankündigungsschreiben durch gestalterische Hervorhebung über die Härte- und Abwägungsregelungen, über die Frist sowie über das Sonderkündigungsrecht in Kenntnis setzen muss.

## **Mieterhöhung (§559 BGB)**

Die Möglichkeit, jährlich bis zu elf Prozent der Kosten energetischer Modernisierungen auf die Miete umzulegen führt in der Theorie dazu, dass der Vermieter nach spätestens zehn Jahren die Kosten der Maßnahme wieder eingenommen hat. Während die Maßnahmen selbst eine wesentlich längere Lebensdauer und eine anhalten Wirkung auf den Gebäudewert besitzen, muss zudem auch danach die Miete nicht wieder gesenkt werden. Der Vermieter hat in der Praxis hieraus jedoch nur einen Vorteil insofern er die neue Miete am Markt durchsetzen kann bzw. wenn die neue Miete nicht von der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeholt wird.



Es sollte erwogen werden, § 559 durch eine Verwirklichung rechtlicher Voraussetzungen eines energetischen Mietspiegels in § 558 Abs. 2 zu ergänzen oder zu ersetzen. Hierbei sollte auch für eine Übergangszeit die Erhebung eines energetischen Pauschalzuschlages für umfassend energetisch modernisierten Wohnraum zugestanden werden.

Unter Artikel 1 Nummer 9 schlägt der Entwurf vor, für 559b Absatz 1 hinzuzufügen, dass die Pauschalwertregelung des vorgeschlagenen § 555c Absatz 2 entsprechend gelte. Wir halten es an dieser Stelle für angemessen, dem Mieter zu diesem Zeitpunkt vorliegende Nachweise über die Qualität der durchgeführten Veränderungen vorzulegen, damit dieser in die Lage versetzt wird, deren Ordnungsgemäßheit zu überprüfen.



Der Vermieter sollte verpflichtet werden, nach umfassenden Modernisierungen den Energiebedarfsausweis nach § 18 EnEV vorzulegen sowie bei Einzelmaßnahmen die Unternehmerklärung nach § 26a EnEV.

## **B. Alternativvorschlag zur Erweiterung der Möglichkeiten für Wärmeliefercontracting**

### **Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten (§ 556c BGB)**

Durch die Einführung des § 556c BGB (neu) und die dadurch grundsätzlich geschaffene Möglichkeit, Wärmelieferungskosten vom Vermieter auf den Mieter umlegen zu können, wird eine wichtige Türe für Contractingmaßnahmen geöffnet. Dies könnte helfen, Energieeffizienzmaßnahmen insbesondere in der technischen Gebäudeausstattung schneller umzusetzen.

Das dabei vorgeschlagene Kostenneutralitätsgebot scheint auf den ersten Blick sinnvoll, um Mieter vor ungerechtfertigten Kostensteigerungen zu schützen. Dabei wird jedoch außeracht gelassen, dass die aus Effizienzsicht sinnvolle Erneuerung z.B. von Heizungsanlagen mit Investitionen verbunden ist, die sich nicht innerhalb der üblichen Vertragslaufzeiten in der Form amortisieren, dass Sie kostenneutral im Rahmen der Betriebskosten umgelegt werden können.

Hinzu kommt, dass die Feststellung der Kostenneutralität erfordert, dass der Jahresnutzungsgrad der Altanlage bekannt ist und dass die die Entwicklung von Energiekosten nicht alleine in der Hand von Energiedienstleistern liegen, sondern in hohem Maße von Preisschwankungen des eingesetzten Energieträgeres am Markt als auch durch das Nutzerverhalten und Witterungsbedingungen bestimmt werden.

Die Forderung nach einer Kostenneutralität führt außerdem zu einer Ungleichbehandlung von Effizienzmaßnahmen, die durch Contractoren durchgeführt werden, gegenüber Maßnahmen, die durch

den Eigentümer selbst durchgeführt werden. Vom Vermieter selbst durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen die Erhöhung der Kaltmiete um elf Prozent der anteiligen investierten Kosten ohne Obergrenze, die von einem Contractor durchgeführte und im Rahmen der Wärmelieferkosten umgelegte Modernisierungsmaßnahme muss dagegen kostenneutral sein. Die beabsichtigte Mieterschutzregelung kann sich damit als kontraproduktiv erweisen, indem sie energetisch sinnvolle und langfristig kostensenkende aber investitionsintensive Maßnahmen verhindert.

Der Referentenentwurf eröffnet jedoch gegenüber der bestehenden Rechtslage<sup>3</sup> die Möglichkeit, bei Mietverträgen, die keine Umlage der Wärmekosten zulassen<sup>4</sup>, über den Weg einer Umstellungsankündigung, also ohne Einholung des schriftlichen Einverständnisses jedes einzelnen Mieters, auf Contracting umzustellen und die Kosten umzulegen.

**Der im Referentenentwurf vorgeschlagene § 556c ist somit zunächst grundsätzlich sinnvoll, weil er erstmals für erhebliche, neue Teile des Mietwohnbestandes Contracting-Lösungen ermöglicht.** Sie sollten entsprechend beibehalten, jedoch signifikant angepasst werden, um o.g. Schwächen zu adressieren.

<b>Bedingungen für Contractinglösungen (Umlage von Wärmelieferkosten)...</b>	
<b>...nach bestehender Rechtslage</b>	<b>...nach Referentenentwurf</b>
(1) Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 III BGB <u>und</u> (2) Zustimmung aller Mieter erforderlich <u>oder</u> Umlagefähigkeit gemäß Mietvertrag <sup>5</sup>	(1) Kosten der Wärmelieferung dürfen die Betriebskosten der bisherigen Eigenversorgung nicht übersteigen (Kostenneutralität) <u>und</u> (2) Umstellungsankündigung mit Einspruchsfrist erforderlich (3) Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nicht erlaubt
<b>Bewertung:</b> + Funktionierende Rechtsgrundlage bestehender Wärmelieferverträge - Für große, weitere Teile des Mietwohnbestandes jedoch nicht praktikable Lösung - Fehlender, einheitlicher Kostenvergleich senkt Zustimmungsbereitschaft der Mieter - Auslegung von Wirtschaftlichkeit unscharf und dadurch mögliche Belastung der Gerichte	<b>Bewertung:</b> + Ermöglicht Contracting (Kostenumlage) in einer Vielzahl von Fällen erst grundsätzlich - Kostenneutralitätsgebot verhindert oft Neuinvestitionen in Effizienzlösungen - Verschlechterung der bestehenden Rechtslage: Investitionen in umfassendere Maßnahmen selbst bei Zustimmung aller Mieter künftig unmöglich. Gefährdet bestehende Verträge.

### **Alternativvorschlag für § 556 c BGB (neu)**

Zur Erweiterung der derzeitigen Möglichkeiten für Wärmeliefercontracting bedarf es einer sinnvollen Regelung für alle Fälle, in denen bisher keine Umlage der Wärmelieferkosten möglich war, bzw. Einzelvereinbarungen erforderten.

<sup>3</sup> BGH, 8.2.2011, VIII ZR 145/10; 27. Juni 2007, VIII ZR 202/06 sowie 16. April 2008, VIII ZR 75/07

<sup>4</sup> Dies erfordert, dass der Mietvertrag die Umlagefähigkeit aller Kosten des Kostenkatalogs der BetriebskostenV bzw. – bei älteren Mietverträgen – die Kosten aus Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der 2. Berechnungsverordnung vorsieht.

<sup>5</sup> ebd.



Die DENEFF empfiehlt in § 556 c BGB (neu):

### **1. Anreize für Effizienzsteigerungen schaffen statt Kostenneutralität**

An Stelle eines Kostenneutralitätsgebotes sollte ein klarer Anreiz für Effizienzsteigerungen gesetzt werden, der gleichzeitig dem Wärmelieferer die notwendige Freiheit gibt, Investitionskosten an den Vermieter zu berechnen, der diese Kosten auf die Mieter umlegen kann.

**Dazu sollte die Anforderung im Interesse von Mieter- und Klimaschutz lauten, dass die Kosten für Betriebsführung (Grundpreiskomponente) und gelieferter Energie (Arbeitspreis) durch die Umstellung sogar sinken müssen, während eine zusätzlich auszuweisende Grundpreiskomponente zur Refinanzierung der Investitionskosten hiervon abweichen darf.**

**Folglich schlagen wir vor, unter § 556 c Absatz 1 Nummer 2 BGB (neu) zu regeln, dass der Mieter die Kosten für Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen hat.**

- 2. wenn die künftigen, in den Kosten der Wärmelieferung enthaltenen Kostenanteile für Betriebsführung und Energielieferung, bezogen auf den Zeitpunkt der Ankündigung der Umstellung, die Betriebskosten der bisherigen Eigenversorgung unterschreiten.*

Alle Grundpreiskomponenten sollten in der Umstellungsankündigung ausgewiesen werden und § 7 der MietWohn-WärmeLV entsprechend angepasst werden. Zur Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes gilt der bestehende § 556 III BGB.

### **2. Öffnungs- und Bestandsschutzklauseln einfügen**

**Abweichende Vereinbarungen sollten weiterhin möglich sein**, wenn alle Mieter einer solchen explizit zustimmen (z.B. um kostenintensive aber von allen Mietparteien gewünschte Klimaschutzmaßnahmen zu ermöglichen).

**Die Umlage der Wärmelieferkosten sollte ebenfalls weiterhin möglich sein, wenn der Mietvertrag dies entsprechend der derzeit bestehenden Rechtslage erlaubt.**

**Vor Inkrafttreten des MietrechtsÄndG geschlossene Verträge sollten von den neuen Anforderungen unberührt bleiben.**

§ 556 c Absatz 4 und 5 BGB sollten entsprechend neu gefasst werden.

*(4) Abweichende Vereinbarungen sind möglich. Als vertragliche Regelung, die dem Vermieter die Umlage von Betriebskosten gestattet, genügt eine Verweisung im Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung und Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung (II. BV), sofern es sich nicht um "sonstige Betriebskosten" im Sinne von Nr. 17 dieser Anlage handelt. § 556 c Absatz 2 gilt entsprechend.*

*(5) Vor dem [Zeitpunkt des Inkrafttretens des MietRÄndG] geschlossene vertragliche Regelungen bleiben unberührt.*

Für alle weiteren Investitionsfälle, die nicht im Rahmen dieser Möglichkeiten realisierbar sind, besteht weiterhin die Alternative, die Investitionskosten für Anlagentechnik und Planungs- und Installationsdienstleistungen über ein von der Wärmelieferung getrenntes Geschäft an den Gebäudebesitzer zu veräußern. Dieser kann die entstandenen Kosten dann über die 11%-ige Modernisierungsumlage zurückholen.

Mit den vorgeschlagenen Möglichkeiten können ausreichende Ausgestaltungsspielräume geschaffen werden, um im Sinne des Koalitionsvertrages die bestehenden Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung im Mietwohnbereich tatsächlich und zielführend zu erweitern ohne den Mieter über Gebühr zu belasten.

### **Anmerkungen zum Entwurf der MietWohn-WärmeLV**

- Pauschalwerte zur rechtssicheren Feststellung des Jahresnutzungsgrades der Altanlage müssen durch Ermächtigungsgrundlage von einer geeigneten öffentlichen Stelle klar definiert werden. Hierzu sollte eine Standard-Tabelle anzunehmender Jahresnutzungsgrade abhängig von Technologie, Wartung und Baujahr als Schätzungsmaßstab in der Verordnung vorgegeben werden.  
Um künftig verstärkt auf reale Messwerte Bezug nehmen zu können, sollte baldmöglichst die Pflicht zur Nachrüstung von Wärmemengenzählern zur Ermittlung des Energieverbrauchs für die Raumwärme in der § 9 HeizkostenV festgeschrieben werden.
- Zum Wirtschaftlichkeitsvergleich sollte ein konkreter Rechenweg dargestellt werden
- Die Regelungen zur Preisanpassung der MietWohn-WärmeLV sollten ebenso wie die Schriftformerfordernisse mit denen der AVBFernwärmeV vereinheitlicht werden. Wir empfehlen hierzu §4 und §5 der MietWohn-WärmeLV durch einen neuen §4 zu ersetzen, der auf die gültige Fassung der AVBFernwärmeV und die geltende Rechtsprechung<sup>6</sup> verweist.

Für die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF)



Carsten Müller  
Vorstandsvorsitzender DENEFF  
Kofler Energies Energieeffizienz GmbH



Christian Noll  
Geschäftsführender Vorstand  
DENEFF



Martin Bornholdt  
Geschäftsführender Vorstand  
DENEFF

**Hintergrund:** Die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF) wurde am 24.11.2010 in Berlin gegründet und setzt sich als erstes unabhängiges, branchenübergreifendes Netzwerk von über 50 Vorreiterunternehmen der Energieeffizienzbranche für ambitionierte und effektive Energieeffizienzpolitik ein.

<sup>6</sup> BGH, 6.4.2011, - VIII ZR 66/09, VIII ZR 273 / 09, BGH, 6.7.2011, VIII ZR 37 / 10, BGH, 13.7.2011, VIII ZR 339 / 10