

Antrag

der Abgeordneten Patrick Döring, Mechthild Dyckmans, Michael Kauch, Horst Friedrich (Bayreuth), Joachim Günther (Plauen), Jan Mücke, Jens Ackermann, Christian Ahrendt, Rainer Brüderle, Ernst Burgbacher, Jörg van Essen, Ulrike Flach, Otto Fricke, Paul K. Friedhoff, Hans-Michael Goldmann, Miriam Gruß, Dr. Christel Happach-Kasan, Heinz-Peter Haustein, Elke Hoff, Birgit Homburger, Hellmut Königshaus, Dr. Heinrich L. Kolb, Gudrun Kopp, Heinz Lanfermann, Sibylle Laurischk, Harald Leibrecht, Ina Lenke, Sabine Leutheusser-Schnarrenberger, Michael Link (Heilbronn), Markus Löning, Horst Meierhofer, Patrick Meinhardt, Burkhardt Müller-Sönksen, Hans-Joachim Otto (Frankfurt), Detlef Parr, Cornelia Pieper, Jörg Rohde, Frank Schäffler, Marina Schuster, Dr. Hermann Otto Solms, Dr. Max Stadler, Dr. Rainer Stinner, Carl-Ludwig Thiele, Florian Toncar, Dr. Claudia Winterstein, Dr. Volker Wissing, Hartfrid Wolff (Rems-Murr), Martin Zeil, Dr. Guido Westerwelle und der Fraktion der FDP

Mietrechtsänderungen zur Erleichterung klima- und umweltfreundlicher Sanierungen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die von der Bundesregierung vorgestellten Eckpunkte des „Integrierten Energie- und Klimaprogramms“ beinhalten zahlreiche Umgestaltungen und Erweiterungen des bestehenden ordnungs- und förderpolitischen Rahmens, wie zum Beispiel umfangreiche Investitionsverpflichtungen, den Ausbau des Anwendungsbereiches der bestehenden Energieeinsparverordnung (EnEV) und Nutzungsverpflichtungen für regenerative Energien. Des Weiteren stehen der Erlass eines „Regenerativen Wärmegesetzes“ sowie weitere für den Wärmemarkt relevante Maßnahmen im Mittelpunkt des Entwurfes der Bundesregierung. Ziel soll es sein, jene Maßnahmen weiterzuverfolgen, die den effizientesten Beitrag zur Sicherung der langfristigen Energieversorgung und des Klimaschutzes, unter Beachtung des im Energieeinspargesetz verankerten Wirtschaftlichkeitsgebotes, gewährleisten.

Über die Zweckmäßigkeit dieser Maßnahmen besteht Uneinigkeit. So hat zum Beispiel die Fraktion der FDP am 13. Juni 2007 einen Antrag „Perspektiven für eine sektorale Ausweitung des Emissionshandels sowie für die Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmesektor“ (Bundestagsdrucksache 16/5610) in den Deutschen Bundestag eingebracht, in dem sie ein Alternativmodell zur vorgesehenen Nutzungspflicht vorsieht.

Die Bundesregierung hat es im Wohnungsbereich vor allem versäumt, positive Anreize zur energetischen Sanierung für private Vermieter zu setzen. Das

Politikangebot beschränkt sich bisher vor allem auf Vorschriften, Verbote und Regulierungen. Dabei wird ein Haupthindernis für eine stärkere energetische Sanierung im Gebäudebereich übersehen: das Mietrecht. So verlangt das geltende Recht zwar, dass Modernisierungsarbeiten durch alle Mieter zu dulden sind – jedoch nur, so die überwiegende Rechtsansicht, wenn sie von der Maßnahme finanziell profitieren. Ist dies nicht der Fall – zum Beispiel wenn, wie beim Einbau von Solarkollektoren, nur ein energetischer Austausch stattfindet – kann ein Mieter der Modernisierung von vornherein widersprechen, weil dadurch keine Einsparung gegeben ist (§ 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB). Nach der energetischen Sanierung kann der Vermieter die Betriebskosten für die neuen Anlagen in der Regel nicht auf den Mieter umlegen, da diese zu meist nicht Bestandteil des Mietvertrages sind (§ 556 BGB).

Während der Bauphase muss der Vermieter zudem Mietausfälle zwischen 50 und 100 Prozent einkalkulieren (§ 536 BGB). Auch eine Mieterhöhung, um die Modernisierungskosten zu decken, ist in vielen Fällen nicht oder nur schwer durchzusetzen (§ 559b BGB). Maximal erlaubt das Gesetz eine jährliche Erhöhung der Miete um 11 Prozent der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten, wobei diese Kosten jedoch aufwändig und detailliert nachgewiesen werden müssen. So müssen z. B. Arbeiten, die als Instandsetzung gelten und daher dem Vermieter zugeordnet werden, aus der Modernisierungsmieterhöhung herausgerechnet werden. Weiterhin ist für jede Wohnung ein separater Antrag zu schreiben, weil pauschale Abschläge und Quoten als unzureichend gelten. Auch eine detaillierte Aufschlüsselung der Einspareffekte für den Mieter wird verlangt. Darüber hinaus ist eine Mieterhöhung wegen Modernisierung bei öffentlich geförderten Wohnungen oder Gewerberaummietverhältnissen nur eingeschränkt möglich. Im Fall einer Staffelmiete (§ 557a BGB) ist eine Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB ganz ausgeschlossen. Bei Indexmieten (§ 557b BGB) ist sie nur unter ganz engen Voraussetzungen möglich.

Und bei alledem hat der Vermieter keinen Anteil an den Einsparungen durch die energetische Modernisierung, da die sinkenden Nebenkosten allein dem Mieter zugute kommen. Der Präsident des Umweltbundesamtes, Andreas Troge, bezeichnet diesen Umstand als Investor-Nutzer-Dilemma.

Diese einseitige Belastung des Eigentümers lässt viele Vermieter vor der energetischen Modernisierung zurückschrecken. Zusätzliche Vorgaben für den Fall einer Gebäudesanierung – zum Beispiel eine Nutzungspflicht für regenerative Energien – wirken vor diesem Hintergrund als zusätzlicher negativer Anreiz, so dass der Eigentümer im Zweifelsfall die Sanierung eines Objektes weiter verzögert. Der Gesetzgeber muss hier neue Rahmenbedingungen schaffen und auch positive Anreize für den Eigentümer setzen, damit das Mietrecht nicht länger der umweltfreundlichen Sanierung im Wege steht.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf zur Änderung des Mietrechts vorzulegen, der die energetische Sanierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden erleichtert. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass

1. der Vermieter ein Wahlrecht erhalten soll zwischen der Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB und einer Mieterhöhung im Wege einer vertraglichen Vereinbarung, bei der der Vermieter dem Mieter eine Betriebskostensparnis mindestens in Höhe der Mieterhöhung garantiert. Hierzu genügt die Zustimmung einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mieter von 50 Prozent der Gesamtmietfläche, um Mieterhöhungsansprüche gegen alle Mieter durchzusetzen;

2. Rechtsfragen im Zusammenhang mit dem so genannten Contracting-Modell (energetische Maßnahmen durch Dritte) unverzüglich durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zu klären sind. Soweit gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht, wird die Bundesregierung aufgefordert, einen Gesetzentwurf mit dem Ziel vorzulegen, das Investor-Nutzer-Dilemma zu beseitigen, um den bestehenden Modernisierungstau aufzulösen;
3. Baumaßnahmen, die zur energetischen Sanierung oder anderen Umweltschutzzwecken durchgeführt werden, zu dulden sind und nicht zur Mietminderung berechtigen;
4. die Umlagen von Modernisierungsmieterhöhungen auf die einzelnen Wohneinheiten zu vereinfachen sind, zum Beispiel durch die Zulassung von Pauschalwerten;
5. Modernisierungsmieterhöhungen auch für Wohnungen mit Staffel- oder Indexmietverträgen zugelassen werden. Die Regelungen für Gewerbemieten und öffentlich geförderte Wohnungen sind zu überprüfen;
6. die Umlage der Betriebskosten, die infolge einer energetischen Sanierung entstehen, auch in den Fällen zu erleichtern ist, in denen entsprechende Anlagen nicht durch den geltenden Mietvertrag abgedeckt werden, bzw. eine entsprechende Ergänzung der Betriebskostenverordnung vorzunehmen ist.

Berlin, den 9. November 2007

Dr. Guido Westerwelle und Fraktion

