

Schnittstellen zwischen Mietrecht und Energierrecht

vor dem Hintergrund der anstehenden energiebezogenen
Mietrechtsreform

Vortrag für den
Deutschen Mietgerichtstag 2012
16. und 17. März 2012 in Dortmund

Prof. Dr. jur. Stefan Klinski



Hochschule für
Wirtschaft und Recht Berlin
Berlin School of Economics and Law

stefan.klinski@hwr-berlin.de

Übersicht

I. Einleitung

- Problemaufriss – Standortbestimmung
- Übersicht Schnittstellen

II. Die energiebezogene Mietrechtsreform

- Entstehungshintergrund und Ziel
- Duldungspflicht
- Miethöhe und Modernisierungsumlage
- Mietminderung [keine Vertiefung]
- Contracting [keine Vertiefung]
- Nichteinbeziehung des Energieausweises

III. Fazit und Ausblick

Problemaufriss - Standortbestimmung

Zwei sehr spezielle Rechtsbereiche treffen aufeinander

- Zwei seit jeher von Spezialisten „beackerte“ Felder des Rechts – kein Grund zur Abschottung!
- Schon lange viele Berührungspunkte: z.B. Betriebskostenregelungen, HeizKV, ModEnG, Mietrechtsreform 2001

Herausforderung Klimaschutz

- Klimaschutz fordert **aktives Zusammenwirken** der Rechtsbereiche
- Mietrecht sollte (auch) Klimaschutzpolitik stützen und fördern – das heißt:
 - **Energetische Gebäudesanierung auf sozial ausgewogene Weise erleichtern**
- Mietrecht kann aber nicht zentrales wirtschaftliches Anreizinstrument sein

Energetische Gebäudesanierung und Klimaschutz

Problemdimension

- 30 % des CO₂-Ausstoßes resultieren aus Nutzung von Gebäudewärme
- Vom Endenergieverbrauch der Haushalte entfielen 2011 auf:
 - Heizenergie 73,5 %
 - Warmwasser 12,2 %
 - Klimaanlage 3,8 %

Zieldimension

- Energiekonzept 2010: „**klimateutraler Gebäudebestand**“ bis 2050 =
 - Gebäude weisen nur noch einen sehr geringen Energiebedarf auf - verbleibender Energiebedarf wird überwiegend durch EE gedeckt

Einige Schnittstellen

Die Anwendung von Mietrecht betreffend

Umgang mit Energie-Fachrecht in den Rechtskomplexen:

- Betriebskostenabrechnung und Wirtschaftlichkeitsgrundsatz
- HeizkostenV
- Duldungspflicht
- Miethöherecht
- Mietminderung

Im Mittelpunkt hier:
**Konzept und Schwerpunkte
der Mietrechtsreform**

Die Anwendung von Energierecht betreffend

- Verzahnung des Energieausweises mit dem Mietrecht
- Rechte und Pflichten des Vermieters bei Stromerzeugung in eigenen Anlagen und Belieferung der Mieter mit Strom

Entstehungshintergrund und Ziel

MietRÄndG: Referentenentwurf BMJ (10/2011)

- Beseitigung von Hemmnissen für „**energetische Gebäudesanierung**“
 - „Gebäudesanierung“ = Modernisierung i.S.d. Mietrechts
- Erhöhung der „**energetischen Sanierungsrate**“
 - von 1% pro Jahr auf 2% pro Jahr
 - „energetische Sanierungsrate“ = Anteil der pro Jahr energetisch vollsanierten Gebäude
 - Hintergrund: sehr **lange Erneuerungszyklen** für wichtige Bauteile

Schwerpunkte: Duldung, Modernisierungsumlage, Mietminderung, Contracting

Duldung

Ausgangslage (zu § 554 BGB)

§ 554 Abs. 1: Absolute Duldungspflicht des Mieters bei „**Erhaltungsmaßnahmen**“

§ 554 Abs. 2: Relative Duldungspflicht bei Maßnahmen zur „Verbesserung“ oder zur „**Einsparung von Energie**“ – Voraussetzung: Mieter machen keine (überwiegenden) Härteeinwände geltend

- Debatte: Begriff „**Einsparung von Energie**“ – Unklarheiten bei begrifflicher Zuordnung – BGH: Primärenergie bei Fernwärme-KWK maßgebend
- Weitergehende Kritik:
 - **Härteeinwände zeitlich unbefristet** möglich, keine Abwägung mit Klimaschutzinteresse
 - Hoher **Begründungsaufwand**
 - Fehlende Regelung für **gesetzliche Pflichtmaßnahmen**, Unsicherheiten bei **Wahl-Pflichten** nach EnEV (§ 9)
 - Duldungspflicht selbst bei **Missachtung von EnEV-Anforderungen**

Hintergrund: Maßstab Primärenergie

Primärenergie – Endenergie – Nutzenergie

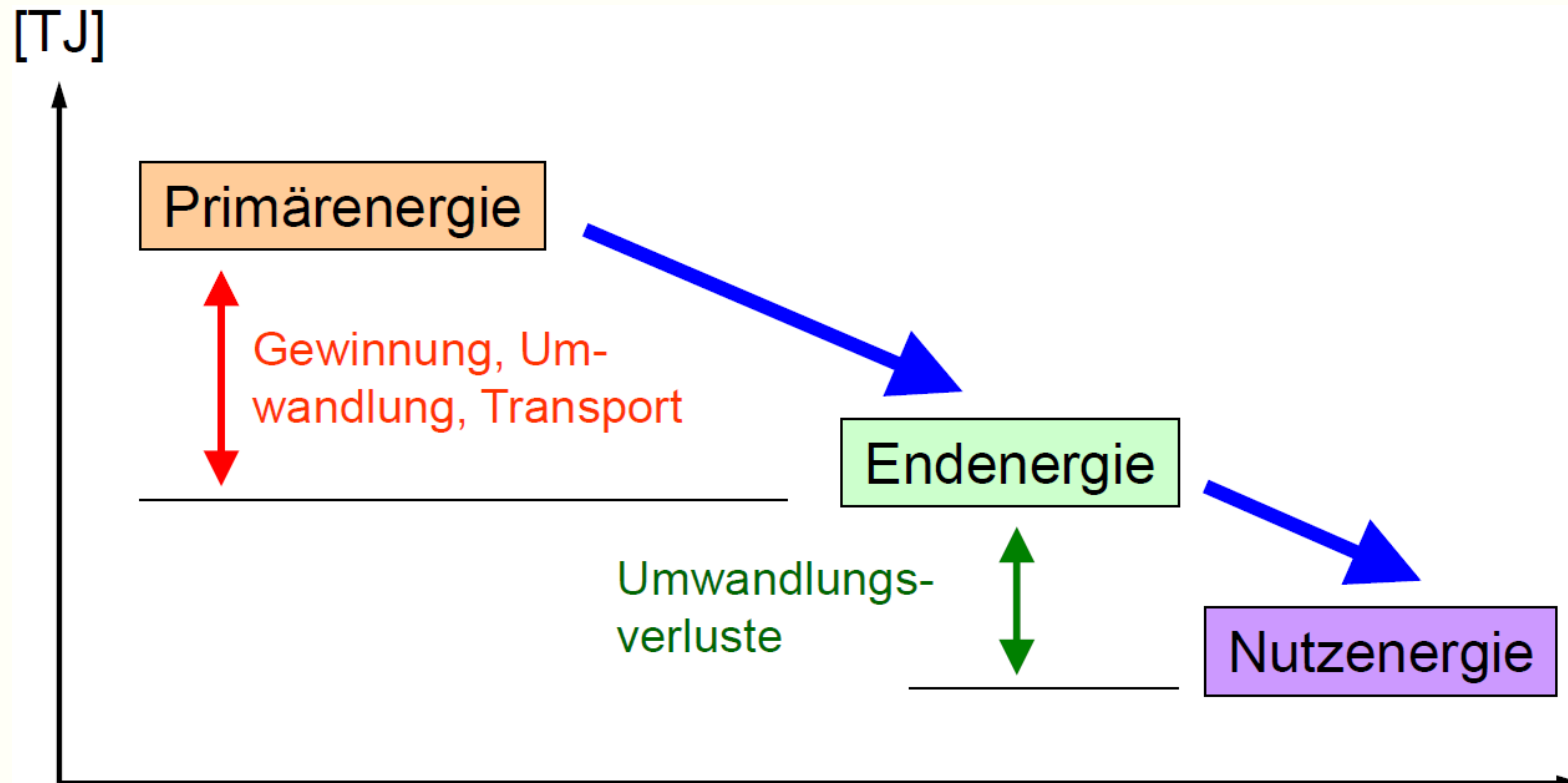


Abb.: Primärenergie – Endenergie – Nutzenergie

(Quelle: Theissing / Fernwärmetagung Villach 2010)

Hintergrund: Maßstab Primärenergie

Schlecht für Geldbeutel der Mieter – gut für Klimaschutz?

- Primärenergiefaktor berücksichtigt Klimaschutz nicht!

| Brennstoff | Primärenergiefaktor nach EnEV/ DIN 4701-10 | CO ₂ -Faktor des Brennstoffs nach EU-Recht | Kombinierter Primärenergie-/CO ₂ -Faktor |
|--------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Erdgas | 1,1 | 56,1 | 62,71 |
| Öl | 1,1 | 73,3 | 80,63 |
| Flüssiggas | 1,1 | 63,3 | 69,63 |
| Steinkohle/KWK-Fernwärme | 0,7 | 94,5 | 65,45 |
| Braunkohle/KWK-Fernwärme | 0,7 | 101,1 | 70,77 |

Primärenergiefaktoren, CO₂-Emissionsfaktoren und kombinierte Faktoren für ausgewählte fossile Brennstoffquellen
(Quellen: DIN 4701-10, KOM-Entsch. 2007/589/EG, eigene Berechnung)

Konzept des Referentenentwurfs

Aufhebung § 554

Neu: §§ 555a-f

Modernisierungsmaßnahmen - § 555b (neu)

Nr. 1: „... in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung)“

Nr. 2: „... auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart (...) wird“

- § 555a Erhaltungsmaßnahmen: keine substantziellen Neuerungen
- § 555b Definition „**Modernisierungsmaßnahmen**“ (s.o.)
- § 555c Ankündigung, Belege für energetische Merkmale mit „anerkannten Pauschalwerten“
- § 555d Duldungspflicht bei Modernisierung (relative Duldungspflicht)
 - Bei Abwägung mit Härteeinwänden **Klimaschutz zu berücksichtigen**
 - **Miethöhe-Einwände unzulässig** [→ aber bei Modernisierungsumlage]
 - **Frist für Härteeinwände**

Würdigung

Gesprungen, aber kurz

Positiv

- **Aufhebung des „Gleichlaufs“ zw. Duldungs- und Härteeinwänden**
- Begrifflich mehr **Klarheit**
- **Fristen** für Ankündigung und Einwände
- Berücksichtigung Klimaschutz in der Abwägung

Negativ

- Keine Gleichstellung von Pflichtmaßnahmen mit Erhaltung
- Festhalten am **Maßstab Primärenergieverbrauch** ohne Klimaschutzfaktor
- „Anerkannte Pauschalwerte“ – streitbare Werte
- Nach wie vor **Duldungspflicht trotz Missachtung der EnEV** (Änderung wäre auch bei Erhaltungsmaßnahmen wichtig!)

Weiterung

Zusammenspiel EnEV- Mietrecht

Vollzug: Schwachpunkt der EnEV

Kernpflichten der EnEV für Bestand

§ 10: Einzelpflichten (Austausch von Uralt-Heizungen, Rohrdämmung, Dämmung oberste Geschossdecke)

§ 9: Allg. Sanierungspflicht – bei wesentlichen Änderungen an relevanten Bauteile sind Dämm-Anforderungen einzuhalten

- Genehmigungs- und Bauabnahmetatbestände weitgehend abgeschafft, **keine Anknüpfungspunkte** für behördliche Prüfungen
- Länder haben keine behördlichen Kontrollstrukturen aufgebaut, verlassen sich auf „Unternehmererklärungen“ der ausführenden Firmen (§ 26a EnEV)

Das Mietrecht sollte sich dieser Funktion (teilweise) annehmen

- ... nicht nur im öffentlichen Interesse, sondern auch im **Interesse des sozialen Mietrechts**, denn es geht dabei auch – in Anknüpfung an den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz – um schutzwürdige Mieterinteressen

Miethöhe und Modernisierungsumlage

Ausgangslage

§ 558: Ortsübliche Vergleichsmiete: Erhöhung bis zu 20% in 3 Jahren – für vergleichbaren Wohnraum
§ 559: Modernisierungsumlage iHv 11% der Jahresmiete bei Modernisierung = (u.a.) nachhaltiger Einsparung von Energie

- Debatte: „**Investor-Nutzer-Dilemma**“:
 - Die Kosten beim Vermieter, der Nutzen beim Mieter!? / Kehrseite: Vermieter desinteressiert, weil Wärmekosten durchlaufender Posten!?
 - Mietrecht erleichtert Refinanzierung, entscheidend ist Marktsituation
- § 559 bewirkt Mieterhöhung ohne Gegenleistung für Mieter, wenn nicht **Endenergie** eingespart wird
- § 559 nur begrenzter Anreiz wg. **Wechselwirkungen mit § 558**
- § 558: Keine Rechtssicherheit für Berücksichtigung von energetischer Beschaffenheit, erst recht keine systematische Berücksichtigung

Konzept des Referentenentwurfs

Beibehaltung des Regelungssystems

Miethöheregelungen (Entw.)

§ 558: keine Änderungen

§ 559: Leichte Modifizierungen

Modifizierungen des § 559

- Anpassung an neue **Begrifflichkeiten zur Duldung** (§ 555b)
- Anpassung an die für die Duldung geschaffenen Bestimmungen zu **Ankündigung** und **Berechnung/Belegen** (§ 555c Abs. 2)
- Keine Erstreckung auf Maßnahmen, mit denen „auf sonstige Weise nicht erneuerbare Energie nachhaltig eingespart (...) wird“ (§ 555b Nr. 2)
 - = Stromerzeugung des Vermieters ohne Nutzung für die Mietsache nicht umlagefähig

Würdigung

Im Ansatz steckengeblieben

Positiv

- Erneut: Aufhebung des „Gleichlaufs“ zw. Duldungs- und Härteeinwänden
- Keine Erstreckung von § 559 auf Stromerzeugung für das öffentliche Netz

Negativ

- **Keine** Bindung v. § 559 an **Endenergieeinsparung**/Energiekostensenkung
- Beibehaltung der Mod.-Umlage für **konventionelle** Modernisierung, obwohl:
 - ursprüngliche sozialpolitische Gründe für § 559 entfallen sind
 - energet. Modernisierung aus Vermietersicht relativ an Attraktivität verliert
- **Keine Berücksichtigung energetischer Beschaffenheit bei § 558**
 - Entgegen verbreiteten fachlichen Rats („ökologischer Mietspiegel – energetische Vergleichsmiete“)

Weiterung

Reformoptionen

Berücksichtigung energetischer Kriterien in § 558

- Ziellösung: energetische **Klassifizierung** der Gebäude
 - Problem: Energiefachrecht liefert keine brauchbaren Grundlagen
- **Zwischenlösung**: Ausdrückliche Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit in § 558 Abs. 2 – auf Basis des Endenergieverbrauchs für Heizung und Warmwasser

Mögliche alternative Anreizregelung zu § 559

- Pauschaliert erhobener Mietzuschlag, dessen Höhe die Senkung der Verbrauchskosten nicht übersteigen darf
- Berechnung auf Basis der Daten aus der HeizkostenV möglich

Mietminderung

Würdigung

§ 536 Abs. 1a (Entwurf): „Für die Dauer von drei Monaten [...] außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 dient.“

- Vermieterseite:
 - Dringend notwendige Maßnahme, da Mietminderung Kosten der energet. Modernisierung in die Höhe treibt
- Mieterseite:
 - Bedeutung wird überschätzt, genereller Dammbbruch befürchtet
- Kommentar:
 - Als isolierte Änderung vertretbar, allerdings zusätzlich Beschränkung auf Maßnahmen außerhalb der Heizperiode nötig

Contracting

Ausgangslage, Konzept, Würdigung

Entwurf § 556c (neu):

Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten abrechenbar, wenn ... [2.] „die Kosten [...] die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung [...] nicht übersteigen.“

Einzelheiten durch Rechtsverordnung geregelt

- **Ausgangslage:**
 - Bei Umstellung auf Contracting werden die investiven Kosten der Heizanlage Bestandteil der mieterseitig zu tragenden Verbrauchskosten
- **Konzept**
 - Abrechnung der Vollkosten als Betriebskosten wird zugelassen, soweit bisherige Betriebskosten nicht überschritten werden
- **Würdigung**
 - Angemessener Interessenausgleich

Nichteinbeziehung des Energieausweises

§ 16 Abs. 2 EnEV: Energieausweise
vorzulegen bei Erwerb und Neuvermietung
§ 17 Abs. 6 EnEV: ... 10 Jahre gültig

Energieausweis: funktional zivilrechtliches Instrument

- Indirektes Instrument zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden
- ... soll in diesem Interesse dafür sorgen, dass sich energetische Kriterien am Immobilienmarkt etablieren können
- **Zweck wird verfehlt**, wenn Ausweis nicht generell offenzulegen ist, denn: Nachfragen kann beim „Wettbewerb um die Wohnung“ nachteilig sein

Konsequenz

- Energieausweis sollte **allen Mietern bekannt gegeben** werden
- Zudem: Daten der HeizKV ermöglichen beim Verbrauchsausweis jährliche Aktualisierung – 10-jährige Gültigkeit des Ausweises unangemessen

Fazit und Ausblick

... es bewegt sich etwas, aber zu wenig

... es bewegt sich wenig, aber immerhin

- **Was leistet der Entwurf?**
 - Rechtssystematische Verbesserungen, begriffliche Klärungen
 - Aufhebung des Gleichlaufs von Duldung und Mod.-Umlage
 - Contracting-Regelung mit Maßstab eines Kostenvergleichs
- **Wo liegen Schwächen?**
 - Anerkennung der Primäreinsparung ungeachtet der Klimarelevanz
 - Festhalten an § 559 für konventioneller Modernisierung
 - Keine Regelung zur Berücksichtigung energetischer Kriterien in § 558
- **Wie können Mietrecht und Energierecht besser verzahnt werden?**
 - Entfallen der Duldungspflicht bei Verstößen gegen EnEV, Ansprüche der Mieter auf EnEV-Pflichtmaßnahmen
 - Pflicht zur Offenlegung des Energieausweises ggü. den Mietern

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit