



Berliner Mieterverein

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

An Presse, Rundfunk, Fernsehen

Hintergrundpapier zur Pressemitteilung Nr. 16/10

Härtefallregelungen für Mieter und Eigentümer im Rahmen Klimaschutzrechtlicher Vorgaben (Klimaschutzgesetz / Stufenmodell BMV-BUND-IHK)

Inhalt:

1. Grundsätzliches
2. Wirtschaftlichkeit und Mietsteigerungen
 - 2.1 Wohngebäude: Mehrfamilienhäuser – Vermietung
 - 2.2 Wohngebäude: Mehrfamilienhäuser – Selbstnutzung
 - 2.3 Wohngebäude: Ein- und Zweifamilienhäuser – Selbstnutzung
3. Lösungsvorschläge
 - 3.1. Härtefallregelung Gebäudeeigentümer
 - 3.2. Härtefallregelung Mieter
 - 3.3. Öffentliche Fördermittel (Baukosten)

1. Grundsätzliche Einschätzung:

Die Verpflichtung zur Durchführung energieeinsparender oder klimaschützender Maßnahmen im Gebäudebestand erzeugt Kosten, die von den Gebäudeeigentümern als Vermieter wie auch als Selbstnutzer und im vermieteten Bestand von den Mietern getragen werden müssen. Solange die Investitionen zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden auf freiwilliger Basis vorgenommen werden, bei den Mietern aber gleichwohl „ungewollte“ Mehrkosten entstehen, wird in der Öffentlichkeit (von Politik und Wohnungswirtschaft) mit Hinweis auf die mietrechtlich zulässigen und vom Gesetzgeber als notwendig erachteten Mieterhöhungen kein Grund zu Interventionen gesehen. Mit einem Klimaschutzgesetz kann und soll keine Mietrechtsänderung vorgenommen werden. Es geht daher ausschließlich um die Frage, ob durch eine neue gesetzliche Verpflichtung (zu) tiefgreifend in die wirtschaftlichen Belange von Gebäudeeigentümern (eigentumsrechtliche und sozialpolitische Debatte) eingegriffen wird und bei den am Ende betroffenen Mieterhaushalten erhebliche und nicht vertretbare soziale Belastungen entstehen (sozialpolitische Debatte). Die dabei eintretenden Belastungen sind den umweltpolitischen und den allerdings kaum bezifferbaren volkswirtschaftlichen Nutzen gegenüber zu stellen.

Grundsätzlich gilt, dass die Wirtschaftlichkeit und die Berücksichtigung von Härtefällen beim Entwurf der Senatsverwaltung für Umweltschutz wie beim Alternativvorschlag Stufenmodell (BMV-BUND-IHK) zu beachten sind.

Hierbei sind folgende Fälle zu unterscheiden:



2.1. Wohngebäude: Mehrfamilienhäuser – Vermietung

Im vermieteten Gebäudebestand sind die Kosten der energetischen Sanierung zum Zeitpunkt der Fertigstellung in der Regel nicht warmmietenneutral. Den eingesparten Heizkosten stehen bei Energieeffizienzmaßnahmen Mietsteigerungen gegenüber, die je nach Maßnahme die eingesparten Heizkosten um ein bestimmtes Maß, nach den Erfahrungen des BMV und Wirtschaftlichkeitsstudien üblicherweise zwischen dem 1,5- und dem 4,5-fachen (Außenwanddämmung), übersteigen. Bei manchen energetischen Maßnahmen ergibt sich keine Heizkostensparnis, weil keine Endenergie, sondern nur Primärenergie eingespart wird (Energieträgerwechsel). In wenigen Fällen kann bei der Verwendung regenerativer Energien auch direkt nach Fertigstellung der Maßnahme eine Warmmietenneutralität erzielt werden.

Aus **Mietersicht** ergibt sich die „Wirtschaftlichkeit“ der Maßnahme aus dem Umfang der Mietsteigerung nach Maßnahmenabschluss, der Heizkostensparnis und zukünftigen Energiepreissteigerungen. Wichtig ist, dass die Vorteile zukünftiger Energiepreissteigerungen im Wesentlichen dem Mieter (und dem Selbstnutzer) zugute kommen. Der Gebäudeeigentümer kann daraus nur mittelbar den Vorteil der Erhöhung des Nettokaltmietenspielraums ziehen. Eine Auswertung von Modernisierungsankündigungen und Mieterhöhungserklärungen des BMV ergab bei einer Mischung aus unterschiedlichem Maßnahmenumfang (in der Regel aber zwei von drei Maßnahmen: Wärmedämmung, Fensteraustausch und Heizungsmodernisierung) durchschnittliche Kosten umlagefähiger energetischer Sanierung von 152,- €/qm, was zu einer Mietsteigerung von 1,39 €/qm/mtl. führt. Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen wurden weitere Modernisierungen durchgeführt, sodass sich insgesamt bei 182,- €/qm Modernisierungsaufwand eine Mieterhöhung von durchschnittlich 1,67 €/qm/mtl. ergab. Der energetischen Modernisierung steht eine durchschnittliche (erwartete bzw. tatsächliche) Heizkostensparnis von 0,46 €/qm/mtl. gegenüber, sodass sich eine durchschnittliche Mehrbelastung von 0,93 €/qm//mtl. ergibt, die bei einer 70 qm großen Wohnung 65,- monatlich ausmacht.

Bei den Maßnahmen sind jedoch keine regenerativen Energien einbezogen worden. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen aus der IBB-Studie (Empirica/LUWOG-Consult) vom März 2010 (siehe Anlage) bestätigen im Wesentlichen die Erfahrungen des BMV. Bei einem Gesamtpaket (Dämmung, Fenster, Heizanlage, keine regenerativen Energien) ergäbe sich danach über alle sanierungsbedürftigen Bestände ein energetischer Erneuerungsbedarf von 186,- €/qm, was eine Mieterhöhung von 1,70 €/qm/mtl. bedeuten würde, dem eine rechnerische Heizkostensparnis von 0,75 €/qm/mtl. gegenüberstehen würde, womit 0,95 €/qm/mtl. (BMV: 0,93 €/qm/mtl.) als Mehrbelastung übrig bliebe. Die „Wirtschaftlichkeit“ erhöht sich für den Mieter bei unterstellter Energiekostensteigerung. Laut Studie der Berliner Energie Agentur ergibt sich eine rechnerische Warmmietenneutralität bei Solarthermie nach 12 Jahren, bei Umstellung auf Holzpellettheizungen nach 7 Jahren. Bei Einbau einer effizienten Heizanlage dürfte ein Zeitraum von 7-12 Jahren ebenfalls zur „Wirtschaftlichkeit“ führen, bei Wärmedämmungen und Fensteraustausch jedoch ein längerer Zeitraum.

Die Aussagen zur Wirtschaftlichkeit sind jedoch mit Vorsicht zu genießen, zu viele Faktoren fließen ein, z.B. Wohnungswechsel und die Miethöhe im Kontext der Wohnungsmarktentwicklung. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Steigt die ortsübliche Vergleichsmiete schnell an, stellt sich die „Wirtschaftlichkeit“ für den Mieter einer Wohnung mit energiesparenden Maßnahmen noch schneller ein. Denn nach wenigen Jahren kostet die Wohnung ohne Sanierung genauso viel wie die Wohnung mit Sanierung, weil der Vermieter einer sanierten Wohnung in den meisten Fällen von weiteren Mieterhöhungen zunächst ausgeschlossen ist.

Aus **Vermietersicht** gilt: Jede energetische Maßnahme ist zunächst wirtschaftlich, wenn 11% der umlagefähigen Investitions- bzw. Baukosten auf die Nutzer umgelegt werden können. Allerdings kann dies nicht in jedem Fall wegen der Belastungsgrenze der Mieter (Leerstandsrisiko in besonderen Wohnlagen) erfolgen. Des Weiteren ist die Wirtschaftlichkeit abhängig vom Umfang unterlassener Instandhaltung (Abzug von Modernisierungskosten und dadurch verringerte Mieterhöhung), dem Zeitpunkt der Maßnahme im Verlauf der Bauteillebensdauer, der steuerlichen Absetzbarkeit, dem Umfang der Fremdfinanzierung und, wenn man denn will, auch



der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt (Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete, Anteil und Miethöhe bei Neuvermietungen, etc.). Bei soviel Einflussfaktoren und hypothetischen Annahmen sind keine seriösen Aussagen zur Wirtschaftlichkeit möglich. Deshalb kommt z.B. auch die IBB-Studie zu einer Wirtschaftlichkeit von unter Null bis zu 6%. Und selbst hierbei kann die Veränderung nur einer „Stellschraube“ wiederum zu einem ganz anderen Ergebnis führen.

2.2. Wohngebäude: Mehrfamilienhäuser – Selbstnutzung

Für die Maßnahmenkosten gelten hier die Aussagen wie zu den vermieteten Mehrfamilienhäusern. Da die Investoren jedoch direkt von der Heizkostensparnis profitieren, kommt den Wohnungseigentümern auch die zukünftige Energiekostensteigerung zugute. Daher dürften nach dem bisherigen „Wirtschaftlichkeitsbegriff“ die Maßnahmen attraktiver sein. Probleme gibt es hier jedoch mit dem unter Umständen fehlenden Eigenkapital, der schwierigen Fremdfinanzierung und den Transaktionskosten des Modells WEG.

2.3. Wohngebäude: Ein- und Zweifamilienhäuser - Selbstnutzung

Die Maßnahmekosten sind schwer einzuschätzen. Verlässliche Daten stehen dafür nicht zur Verfügung. Zumindest bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit rund 30-50% höheren Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche für den energetischen Aufwand zu rechnen. Da der Investor jedoch direkt von der Heizkostensparnis profitiert, kommt den Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern ebenfalls die zukünftige Energiekostensteigerung zugute. Aber auch hier gibt es Probleme mit dem unter Umständen fehlendem Eigenkapital und schwieriger Fremdfinanzierung. Im Stufenmodell wird bei der Verpflichtung zu Maßnahmen dem höheren Endenergiebedarf gegenüber Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen.

3. Lösungsvorschläge

Die Lösungsvorschläge zielen, soweit sie den Umfang „wirtschaftlicher“ Maßnahmen betreffen, auf Vermieter. Durch die zusätzliche Einbeziehung der Heizkostensparnis in eine Härtefallregelung zielen sie auch auf die den Mietern entstehenden Belastungen. Des Weiteren werden Hilfen zur Vermeidung von Härten bei Mietern nur außerhalb der klimaschutzrechtlichen Regelung, z.B. in der AV Wohnen (Bezieher von Leistungen nach SGB II und SGB XII) oder im Wohngeldgesetz zu schaffen sein. Durch Gewährung öffentlicher Fördermittel (Objektförderung) können zudem Härten bei Gebäudeeigentümern und Mietern vermieden werden.

3.1. Härtefallregelung Gebäudeeigentümer

Grundsätzlich muss für ein Klimaschutzgesetz gelten: Es werden nur Maßnahmen verpflichtend, die wirtschaftlich sind. Für die Wirtschaftlichkeit wird im Stufenmodell Bezug genommen auf § 5 Energieeinspargesetz und die Härtefallregelung aus dem Erneuerbare Energien Wärmegesetz. Wegen der extrem unterschiedlichen Berechnungsweisen kann im Gesetz keine konkretere Bestimmung vorgenommen werden. Da über die Härtefallregelung aber eine Befreiung von Verpflichtungen vorgenommen wird, muss letztendlich eine behördliche Praxis erarbeitet werden, die auch gerichtsfest ist.

Die konkrete Härtefallregelung für das Stufenmodell lautet. Von der Pflicht zur Einhaltung der Grenzwerte ist zu befreien, soweit ihre Erfüllung wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer außergewöhnlichen Härte führen.

3.2. Härtefallregelung Mieter

Innerhalb der landesrechtlichen Klimaschutzregelung kann über eine Beschränkung der Verpflichtung Härte auch bei Mietern vermieden werden.

Vorschlag:



Maßnahmen sind nur insoweit verpflichtend, wie sie ein bestimmtes Maß der Heizkostensparnis nicht überschreiten. Wenn Gebäudeeigentümer mehr machen, ist es freiwillig, eine Mietkostensteigerung wäre dann nicht dem Gesetz anzulasten. Dieser Vorschlag hat auch einen wichtigen mietrechtlichen Aspekt. Sind Vermieter durch Gesetz zur Durchführung von bestimmten Maßnahmen gezwungen (z.B. die unbedingten EnEV-Auflagen), dann ist umstritten, ob die mietrechtliche Härteabwehr aus § 554 Abs. 2 BGB Wirkung entfaltet. Es besteht das Risiko, dass die Rechtsprechung bei Verpflichtungen nach dem Klimaschutzgesetz, auch wenn sie nur ein energetisches Ziel und ein Klimaschutzziel und keine konkreten Maßnahmen vorschreiben, von „nicht zu vertretenden Maßnahmen“ ausgeht und die Mieter gemäß § 242 BGB unabhängig von Härtegründen zur Zahlung der Mieterhöhung vollständig verpflichtet wären.

Konkret lautet die Härtefallregelung zugunsten der Mieter im Stufenmodell zum Klimaschutzgesetz: Die Bestimmungen des Gesetzes sollen nicht zu Maßnahmen verpflichten, deren Durchführung dazuführen würde, dass die aus den umlagefähigen energetischen Sanierungskosten resultierende Mieterhöhung die rechnerische Heizkostensparnis um das 2,25-fache (Ausnahme Einzelmaßnahme Dämmung der Gebäudehülle: das 3-fache) überschreitet.

Maßnahmen zum Energieträgerwechsel sind nicht verpflichtend. Die Überprüfung für den Gebäudeeigentümer ist leicht möglich. Bei der Planung von energetischen Maßnahmen wird in der Regel die zu erwartende Heizkostensparnis auf Basis der jeweiligen Energiepreise errechnet und den Mietern in den Modernisierungsankündigungen mitgeteilt. Der Vorschlag orientiert sich an einem (leider) inzwischen durch den BGH aufgehobenen Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe vom 20.9.84 – 09 ReMiet 6/83 (WuM 85,17). „Bei einer auf Durchführung von baulichen Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie gestützten Mieterhöhung nach § 3 Abs. 1 MHG muss auch aus Sicht des Mieters das Gebot der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt und das Verhältnis zwischen einzusparenden Heizkosten und Mietzinserhöhung geprüft werden“ (1.Leitsatz). Die Zumutbarkeitsgrenze für Mieter könne demnach überschritten sein, wenn die Mietzinserhöhung die Einsparung (hier) von Heizöl um mehr als 200% übersteigt. Das Berliner Landgericht hatte in Folge des Rechtsentscheids als Maßstab 300% gewählt.

3.3. Öffentliche Fördermittel (Baukosten)

Im Klimaschutzgesetz soll ein Hinweis auf öffentliche Fördermittel zur Senkung der Baukostenbelastung analog Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz erfolgen. Allerdings wird es auf diese Finanzhilfen keinen Rechtsanspruch geben und sie werden vom Volumen her keinen erheblichen Einfluss gewinnen. Auf Mieterseite profitieren bei der Objektförderung durch sinkende Mietssteigerungen nach Maßnahmendurchführung auch Haushalte, die von Ihrem Einkommen her zusätzliche Belastungen für den Klimaschutz ohne besondere Probleme tragen könnten. Zwecks Nachvollziehbarkeit der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln wäre aus Mietersicht ein erhöhter Anteil von Förderung über die IBB (statt KfW) wünschenswert. Im Übrigen sollten weitere Regelungen (z.B. wie unter ModInstRL95) zu einer das Klimaschutzgesetz begleitenden öffentlichen Förderung ausgehandelt werden.

Berlin, 7.9.2010
Berliner Mieterverein e.V.

i.A. Reiner Wild
- Geschäftsführer -

Kontakt:

www.berliner-mieterverein.de

☎ (030) 22626-119, mobil: 0179-529 80 88 (Reiner Wild)