



Medieninformation vom 17. August 2009

Sperrfrist: keine

Zeitgemäßes Mietrecht für effektiven Klimaschutz Immobilienwirtschaft legt Vorschläge zur Änderung des Mietrechts vor

„Das Mietrecht muss vereinfacht werden, um die klima- und umweltfreundliche Modernisierung vermieteter Wohnungen zu erleichtern.“ Das forderte Rolf Kornemann, Vorsitzender der BSI Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft und Präsident von Haus & Grund Deutschland, heute in Berlin mit Blick auf die Bundestagswahl im September. Er kritisierte, dass nach geltendem Mietrecht klima- und umweltfreundliche Modernisierungen entweder nur unter erheblichem Aufwand vorgenommen werden könnten, oder gänzlich unmöglich seien. „Ohne diese Änderungen sind die angestrebten klimapolitischen Ziele nicht zu erreichen“, sagte Kornemann.

Die BSI-Vorschläge im Einzelnen:

- 1. Definition des mietrechtlichen Mangels (§ 536 BGB):**
Die Durchführung einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung eines Bauwerkes ist mietrechtlich ein „Mangel“. Kraft Gesetzes wird die Miete für die Zeit der Arbeiten in der Regel bis zu 50 oder 100 Prozent gemindert. Umweltschützende Baumaßnahmen führen folglich zu einer finanziellen Belastung des Vermieters. Die BSI regt daher an, die Mietminderung kraft Gesetzes für klima- und umweltfreundliche Modernisierungen auszuschließen.
- 2. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 554 BGB):**
Mieter sind nicht verpflichtet, energetische Sanierungen mit Verweis auf Belange des Umweltschutzes zu dulden. In der Praxis verhindert dies Fortschritte bei der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes oder verzögert sie dauerhaft. Die BSI empfiehlt daher, sämtliche klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen gesetzlich als grundsätzlich duldungspflichtige Maßnahmen zu definieren.
- 3. Formalien der Mieterhöhung (§§ 559, 559b BGB):**
Das Mietrecht ermöglicht Modernisierungsmieterhöhungen wegen nachhaltiger Einsparung von Energie oder Wasser. Nach herrschender Auslegung dieses Tatbestandsmerkmals können die Kosten etwa für Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren nicht Gegenstand einer Mieterhöhung sein, da lediglich der Energieträger ausgetauscht werde. Deswegen bedarf es der gesetzlichen Klarstellung, dass alle klima- oder umweltfreundlichen Modernisierungen Mieterhöhungen erlauben. Darüber hinaus ist die formell wirksame Modernisierungsmieterhöhung eine faktisch kaum zu meisternde Herausforderung. Sie muss im Sinne der Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter erheblich entbürokratisiert werden.

Geschäftsführender Verband:
Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33
10117 Berlin

Ansprechpartner:
Alexander Wiech
Leiter Kommunikation
presse@bsi-web.de

Telefon: 030 / 202 16 508
Telefax: 030 / 202 16 577 508
www.bsi-web.de

Europa-Büro der BSI
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles, BELGIEN

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf Verband Geschlossene
Fonds



4. **Streichung gesetzlicher Ausschlussstatbestände (§ 557 BGB):**

Eine Mieterhöhung infolge einer energetischen Modernisierung ist für viele Mietwohnungen gesetzlich ausgeschlossen. Dies gilt zum einen für Staffelmietvereinbarungen, zum anderen für Indexmieten. Mieterhöhungen infolge klima- oder umweltfreundlicher Modernisierungen sollten auch in diesen Fällen gesetzlich zugelassen werden.

5. **Umlage von Betriebskosten (§ 556 BGB):**

Betriebskosten kann der Vermieter nur auf den Mieter umlegen, wenn sie im Mietvertrag vereinbart wurden. Dies ist bei Betriebskosten, die infolge einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung neu entstehen, regelmäßig nicht der Fall. Die Betriebskostenverordnung, auf die in fast allen Mietverträgen verwiesen wird, kennt moderne Anlagen zur Energiegewinnung nicht (beispielsweise Solaranlagen). Die Umlage von Betriebskosten, die infolge klima- oder umweltfreundlicher Modernisierungen neu entstehen, sollte daher auf einseitige Erklärung des Vermieters zulässig sein.

Die ausformulierten Gesetzestexte zu den einzelnen Punkten können Sie im Internet unter **www.bsi-web.de** nachlesen.

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft vertritt bundesweit und auf europäischer Ebene die Interessen von acht immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbänden. BFW, GdW, Haus & Grund, IVD, DDIV und BFW Bundesfachverband bewirtschaften rund 17 Mio. Wohneinheiten und verwalten weitere rd. 3,7 Mio. Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der vdp steht für 60 Prozent der gewerblichen und 28 Prozent der Wohnimmobilien-Finanzierung, der VGF für mehr als drei Viertel des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds. Weitere Informationen über die BSI finden Sie im Internet unter www.bsi-web.de.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter(DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF Verband Geschlossene
Fonds