



EnWorks

Wege aus dem Mieter–Vermieter–Dilemma bei der energetischen Modernisierung (Arbeitsgruppe 4)

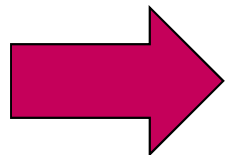
Dr. Sylvia Rückebeil

U N I K A S S E L
V E R S I T Ä T

Schlechter Ruf: Energetische Sanierung als Mittel von Verdrängung und Gentrifizierung

- Christoph Schiebe, Verdrängung von Bestandmieterinnen durch energetische Modernisierung in Berlin, 2016
- Andrej Holm, Gentrifizierung – mittlerweile ein Mainstreamphänomen?, Informationen zur Raumentwicklung, BBSR, 2014, 277, 287:

„Modernisierungsankündigungen und energetische Sanierungen immer öfter als Hebel zur Forcierung eines Mieterwechsels genutzt“



Handeln zum Schutz der Mieter notwendig

Rechtsprechung wird aktiv:

AG Pankow–Weißensee (7 C 52/14):

- Wirtschaftlichkeitsgedanke: analog § 25 EnEV i.V.m. § 242 BGB muss der Mieter die Dämmung der Fassade nicht dulden, wenn Amortisation erst nach 20 Jahren zu erwarten ist

Aber Landgericht Berlin (63 S 56/14):

- Analoge Anwendung des § 25 EnEV mangels Regelungslücke nicht möglich
- Rechtspolitische Entscheidung des Gesetzgebers, der Dämmmaßnahmen als energetische Maßnahme wünsche

Referentenentwurf zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften

(2. Mietrechtsnovellierungsgesetz – 2. MietNovG)

- Senkung der Modernisierungsumlage auf 8 %
- Kappungsgrenze (Miete darf infolge der Modernisierung nur um höchstens 3 Euro/m² innerhalb von acht Jahren erhöht werden)
- Härtefall in der Regel, wenn mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für Miete einschließlich Heizkosten gezahlt werden muss
- Nur wirtschaftliche Maßnahmen umlagefähig

Lösung Gesetzgeber

- Setzt erst bei der Mieterhöhung an
- Duldungspflicht bleibt erhalten
- Für Empfänger von Transferleistungen kann selbst die gedeckelte Mieterhöhung zum Problem werden
- Wohnungsstandard erhöht sich und kann zu späteren Mieterhöhungen führen
- Unsicherheiten auf Seiten der Vermieter nehmen zu (Wirtschaftlichkeit)

Mieter als Motor der energetischen Modernisierung

Mieter als Motor einer energetischen Modernisierung wird bislang vernachlässigt:

- Kein Anspruch auf Einsicht des Energieausweises während eines laufenden Mietverhältnisses

Lösung: Pflicht zur Vorlage des Energieausweises bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung

- Kein Anspruch des Mieters zur Einhaltung der EnEV Vorschriften gegen den Vermieter

Lösung: Anspruch bei Nachrüstpflichten gemäß § 10 EnEV und damit Möglichkeit die Miete zu mindern; Möglichkeit der Umlage der Modernisierungskosten an die Einhaltung der EnEV Vorschriften koppeln

Mieter als Motor der Energiewende

