

Stellungnahme zum

Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz)
- Bundestagsdrucksache 17/10458 -

Das Mietrechtsänderungsgesetz soll beim Mietwohnraum energetische Modernisierungsmaßnahmen durch Erleichterung ihrer Durchsetzung und der Kostenumlage fördern. Vermietende Wohnungseigentümer profitieren von diesen Erleichterungen nach dem bisherigen Gesetzentwurf nicht – mit negativen Auswirkungen auf die Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen insgesamt.

Schon bisher gibt es hier wichtige Defizite im Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz). Es stellt nämlich nicht sicher, dass energetische Modernisierungen im Wohnungseigentum so beschlossen und durchgeführt werden, dass vermietende Eigentümer die Bedingungen des BGB für die Duldungspflicht des Mieters und die Umlage der Kosten auf ihn erfüllen können. Damit profitieren sie naturgemäß auch nicht von den Erleichterungen, die das Mietrechtsänderungsgesetz bringen soll.

Ohne eine gesicherte Kostenumlegung bedeutet eine energetische Sanierung für vermietende Wohnungseigentümer in erster Linie eine finanzielle Belastung. Denn von sinkenden Energiekosten profitieren nur ihre Mieter. Einziger Vorteil der Vermieter ist vielleicht eine Wertsteigerung.

Es gibt zwar die Möglichkeit, dass die Gerichte hier mit der Rechtsfigur der ordnungsgemäßen Verwaltung helfen. Aber zum einen bedeutet das für die vermietenden Eigentümer bis zu einer höchstrichterlichen Klärung eine erhebliche Rechtsunsicherheit, zum anderen deckt das nicht alle Probleme ab.

Werden diese Probleme für vermietende Wohnungseigentümer nicht gelöst, sind relevante negative Auswirkungen auf die Erreichung des Reformzieles – Förderung der energetischen Sanierung von Wohnraum – zu erwarten. Das zeigen die Zahlen: Es gibt etwa 6,4 Millionen Eigentumswohnungen, das sind 16 Prozent aller Wohnungen. Mindestens 50 Prozent davon sind nach Schätzungen von wohnen im eigentum vermietet, viele Vermieter sind Kleinanleger, die eine oder zwei Wohnungen zur Altersvorsorge besitzen. Die Negativauswirkungen betreffen nicht nur ihre Wohnungen, sie werden ein Blockadefaktor für Modernisierungsprojekte in Wohnungseigentumsanlagen insgesamt sein, da diese für sie nur Kosten bedeuten.

wohnen im eigentum schlägt aus den genannten Gründen folgende Ergänzungen und Klarstellungen im Gesetzentwurf vor:

1. In das WEGesetz wird eine Regelung aufgenommen, nach der Modernisierungsbeschlüsse erst umgesetzt werden dürfen, wenn die Wohnungseigentumsverwaltung

den vermietenden Eigentümern die für die Ankündigung der Maßnahme und für die Umlage der Kosten auf den Mieter notwendigen Informationen überlassen hat und wenn die dafür im Mietrechtsänderungsgesetz genannten und ins WEGesetz mit aufzunehmenden Fristen vom vermietenden Eigentümer eingehalten werden konnten. Soweit durch die Informationen bei der Wohnungseigentumsverwaltung Zusatzkosten anfallen, hat diese der vermietenden Eigentümer zu tragen.

2. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob gleichzeitig nicht statt eines Verweises auf das BGB die neue Modernisierungsdefinition in § 555b RegE ins WEGesetz aufgenommen wird. Das würde Wohnungseigentümern und ihren Verwaltern das Verständnis des WEGesetz erleichtern – ein Ziel des Bundesjustizministeriums.
3. Nach § 555d Abs. 2 RegE besteht die Duldungspflicht des Mieters in Härtefällen nicht. Hier wäre im Interesse aller Beteiligten eine gesetzliche Klarstellung wünschenswert, was das Wohnungseigentum bedeutet, wenn davon nicht nur das Sondereigentum des vermietenden Eigentümers, sondern Gemeinschaftseigentum oder sonst das Gesamtkonzept der Modernisierung betroffen ist.
4. Beim Contracting gehen die geplanten gesetzlichen Regelungen davon aus, dass der Vermieter Vertragspartner des Contractors wird. Bei Wohnungseigentum ist dies aber die Gemeinschaft, nicht der einzelne (vermietende) Eigentümer. Hier wäre zu prüfen, welche rechtlichen Folgen diese andere Vertragskonstruktion hat und ob dies in Klarstellungen im Gesetzentwurf zu berücksichtigen ist.

Wegen des z.T. engen sachlichen Zusammenhangs von Modernisierungsmaßnahmen mit energetische Zielen und baulichen Maßnahmen für mehr Barrierefreiheit schlägt wohnen im eigentum ergänzend folgende Änderung am WEGesetz vor:

5. Aufnahme eines dem § 554a BGB entsprechenden Anspruchs auf Barrierefreiheit ins WEGesetz. Die demografische Entwicklung erfordert eine entsprechende Regelung, die für alle Beteiligten die nötige Klarheit bietet. Sie sollte insbesondere
 - bestimmen, dass entsprechende Maßnahmen auf Kosten des Eigentümers von den Miteigentümern zu dulden und vom Verwalter aktiv zu begleiten sind,
 - Regelungen für Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum und die grundbuchrechtliche Absicherung der Rückbaupflichten treffen.

wohnen im eigentum e.V.
Bonn, den 24.9.2012