

Wohnimmobilien und Klimaschutz



von Dr. Dieter Hildebrandt
1. Vorsitzender
Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

Wohnimmobilien verbrauchen viel Energie und wenn diese Energie aus nicht erneuerbaren fossilen Brennstoffen besteht, wird CO₂ freigesetzt, das über 100.000de von Jahren angesammelt worden ist in Öl und Gas. Dass der Klimaschutz wichtig ist, war in den letzten 5 Jahren etwas aus dem Blickfeld geraten. Das Ziel, den CO₂-Ausstoß bis 2020 um 40 % im Vergleich zu 1990 zu reduzieren, ist eindeutig verfehlt.

Abschaffung der Modernisierungsmieterhöhung für die nachhaltige Energieeinsparung im Jahr 2013

Der Wohnraum hat selbst nicht nur einen großen Beitrag am CO₂-Ausstoß, sondern durch gesetzgeberische Maßnahmen im Mietrecht wurde dem Scheitern der Klimaziele Vorschub geleistet. Bis in das Jahr 2012 war der Vermieter in der Lage, Kosten für bauliche Maßnahmen, durch die nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser erreicht werden, anteilmäßig mit 11 von 100 für die auf die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die jährliche Miete umzulegen. Diese Möglichkeit wurde durch die Mietrechtsreform zum 01.01.2013 dem Vermieter genommen. Die Einsparungen nicht erneuerbarer Primärenergie oder Maßnahmen, die das Klima nachhaltig schützten,

musste der Mieter gemäß § 555 b Ziff. 2 BGB nur noch dulden, eine Mieterhöhung war damit gemäß § 559 Abs. 1 BGB nicht mehr verbunden. Das Gesetz nahm ausdrücklich diese Baumaßnahme von der Erhöhungsmöglichkeit aus. Denn nur noch wenn die Endenergie bei der Mietsache nachhaltig eingespart wird, kann der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung umsetzen und sich somit teilweise refinanzieren, § 555 b Ziff. 1 BGB. Der mietrechtliche Klimaschutz wurde damit im Jahr 2013 aufgegeben. Heute wundert man sich über die Ergebnisse. Der Einsatz erneuerbarer Primärenergie wird mietrechtlich somit lediglich geduldet, nicht aber unterstützt oder gefördert. Die Ergebnisse sprechen für sich. Sie zeigen aber auch deutlich auf, wohin es führt, wenn Klimaschutzmaßnahmen „sozialverträglich“ sein sollen. Anders verhalten sollen sich nur die anderen.

Keine steuerliche Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im selbstgenutzten Wohneigentum

Die steuerliche Förderung von klimaschützenden Maßnahmen oder gar die energetische Gebäudesanierung für selbst genutztes Wohneigentum unterblieb aufgrund der Intervention der Bundesländer, die auf die steuerlichen Einnahmen insoweit nicht verzichten wollten.

Somit verlangsamte sich der Einsatz von Wärmepumpen, Einsatz von Biogas oder anderen erneuerbaren Energien, wie Holzschnitzel oder Windkraft. Der Bau von Windkraftanlagen ist 2019 fast zum Erliegen gekommen. Der Einsatz nachwachsender Rohstoffe wurde den entsprechend ambitionierten Eigentümern überlassen, aber waren gesellschaftlich nicht mehr allgemeiner Konsens. Die Schaffung von Windkraft und Stromtrassen wird bekämpft.

Neubau keine Klimaschutzentlastung

Die mangelnde staatliche Förderung für die Durchführung von energetisch-effizienten Baumaßnahmen trifft die Masse der Wohnimmobilien. Die Regeln für Neubauten wirken in Richtung Bauverhinderung und entfalten keine CO₂-sparende Wirkung. Dieses wird bei dem Rückgang von Neubauten seit 2016 deutlich, nämlich seitdem die neuen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung greifen. Die Kosten für einen Neubau sind aufgrund der energetischen Vorgaben sprunghaft gestiegen und nicht nur aufgrund einer gestiegenen Nachfrage an Handwerksleistungen.

Auch bei der diskutierten CO₂-Bepreisung ist der Deutsche Mieterbund wieder zur Stelle und fordert, dass das Zurückdrängen des Einsatzes fossiler Energie



sozialverträglich ausgestaltet werden müsse und nicht zu einer generellen Mehrbelastung für die Verbraucher führen dürfe.

Der CO₂-Preisaufschlag dürfe nicht über die Heizkostenabrechnung auf die Mieter abgewälzt werden. Die CO₂-Bepreisung habe nur dann die gewünschte Lenkungswirkung, wenn sie auch der über den Einsatz des Energieträgers zu entscheidende Investor zahlen müsse. Dabei wird verkannt, dass die Heizkostenverordnung geschaffen wurde, um Wohnungsnutzer, also die Mieter, zur Energieeinsparung anzuhalten. Dieser Zweck hat nach wie vor seine Berechtigung.

Mit einer solchen Forderung werden sich aber Klimaschutzziele nicht erreichen lassen. Vielmehr ist es eine gesamtvolkswirtschaftliche Anstrengung, durch intelligente Lösungen zu einer Einsparung fossiler Brennstoffe zu gelangen, zu einer Einsparung des Verbrauchs insgesamt (hier hat auch die Mieterseite einen er-

heblichen Anteil) und zu einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung, dass der Einsatz erneuerbarer Energien und die Umstellung auf diese Primärenergiequelle als Modernisierungsmaßnahme miete-seits duldungspflichtig ist. Denn es ist ein Unterschied, ob CO₂-Ausstoß durch eine Holzpellet-Heizung oder aber in gleicher CO₂-Menge durch das Verbrennen fossiler Brennstoffe erzeugt wird. Dazu müssen politische Vorgaben getroffen werden.

Handlungsfeld klimaschützendes Wohnen

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 der N-Bank für Niedersachsen zieht den Schluss, dass klimaschützendes Wohnen nur dann zu erreichen ist, wenn der gesamte Wohnungsbestand angepasst wird. Nicht nur der – schleppende – Neubau von Wohnungen kann dazu beitragen, sondern gerade die Bestandsimmobilien müssen hierzu beitragen. Die Vielfalt der Bestände erfordere ebenso viele unterschiedliche Maßnahmen wie

kalkulatorische Ansätze, wobei die Kosten der jeweiligen Maßnahmen weitgehend unabhängig von Region und Marktlage sind. Somit können klimaschützende Maßnahmen an unterschiedlichen Orten in Niedersachsen völlig unterschiedlich in der Wirtschaftlichkeit ausfallen. Was in der Stadt Göttingen mit zukünftig weiter wachsenden Haushaltszahlen und langfristig ansteigendem Nachfragepotenzial möglich ist, kann im Weserbergland bei sinkender Wohnungsnachfrage und Überkapazitäten beim Wohnungsangebot einen energetischen Umbau unmöglich machen. Investitionen wirken sich vor allem auf die Kaltmiete aus, die Einsparung von Energie in der Regel auf die Betriebskosten. Letztere werden vertragstypisch vom Mieter getragen oder aber vom selbst nutzenden Eigentümer. Dem Mieter nur den Vorteil der eingesparten Betriebskosten, nicht aber einen Anteil an den Investitionskosten zuzuschreiben, erscheint nicht gerecht. Es ist auch sozialverträglich nicht geboten.

Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

Koltze, Rose & Partner

Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ralf B. Mühlberg
Tätigkeitsschwerpunkte
Erbrecht, Gesellschafts- und Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte
Koltze, Rose & Partner
Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 90 00
Fax: 0551 - 49 90 0 22
www.koltze-rose.de

pb
PATRICK BARZ
In Bürogemeinschaft mit
Rechtsanwalt Patrick Barz
Rechtsgebiete: Agrarrecht,
Jagdrecht, Insolvenzrecht,
Allgemeines Zivilrecht
www.rechtswalt-barz.de

Der Wohnungsmarktbeobachtungsbericht 2019 weist zutreffend darauf hin, dass dort, wo eine kostendeckende Finanzierung von energetischen Maßnahmen nur um den Preis unverhältnismäßiger Mieterhöhung zum vorhandenen Wohnungsmarkt möglich ist, das Land fördernd eingreifen sollte – möglichst gut abgestimmt mit den Förderangeboten des Bundes.

Wut baut keine Wohnungen

Das Schaffen von Kappungsgrenzen für Modernisierungsmieterhöhungen – wie geschehen –, die weitere beabsichtigte Begrenzung der prozentualen Umlagemöglichkeiten bei Modernisierungsmaßnahmen oder gar die Beschränkung nur auf energetische Modernisierung, tragen nicht dazu bei, dass diese Maßnahmen auch ergriffen werden. Solche Restriktionen schaden unter dem Strich mehr als sie helfen, Investitionen im Umland großer Städte zu schaffen.

Dazu die Auffassung des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes:

Die Städte und Gemeinden brauchen Geld und Konzepte für eine bessere Mobilität und mehr Infrastruktur im Land, damit vorhandener Wohnraum im ländlichen Raum so genutzt werden kann, dass die Arbeitsplätze mit angemessenem Aufwand und klimaneutral erreicht werden können.

Die Beschränkung der gesetzlichen Maßnahmen auf die Begrenzung von Mieten in stark wachsenden urbanen Gebieten steht im krassen Gegensatz zu dem langjährig stagnierenden Mietniveau im ländlichen Raum. Statt zu fördern werden ordnungspolitische Forderungen, Wünsche nach Enteignungen und Einfrieren von Mieten erhoben. Wut baut keine Wohnungen. Auch Enteignungen schaffen keinen neuen Wohnraum.

Aber liebe Leser, Sie können sich entspannen, der finanzielle Spielraum für eine Verstaatlichung von Wohnraum ist begrenzt. Ab 2020 gilt die bundesweite Schuldenbremse. Entschädigungs-Milliarden für enteigneten Wohnraum würden dazu führen, dass dann für den notwendigen Neubau und die Förderung von mehr bezahlbarem Wohnraum Mittel ebenso

fehlen wie finanzielle Mittel für die Anreize von Klimaschutzmaßnahmen. Für Enteignungen gibt es keine Argumente.

Rechtssicherheit für Investitionen – Fehlanzeige

Aktuell gilt die Mietpreisbremse ja für Neubauten nicht. Wohnungen in Objekten, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden oder kernsaniert sind, sind derzeit von der Mietpreisbremse ausgeschlossen. Die negative Wirkung auf die Psyche von Investoren ist aber nicht zu verkennen. Denn der Vermieter muss auch in Zukunft damit rechnen, dass solche Regelungen vom Gesetzgeber abgeändert werden. Rechtssicherheit durch Planbarkeit wird vom Gesetzgeber im Bereich des Mietrechts nicht gepflegt [Anm. d. Red.: siehe hierzu auch Interview auf Seite 20/21 in diesem Heft]. Das Bundesverfassungsgericht konstatiert in seiner Entscheidung vom 18.07.2019 zu 1 BVR 1595/18, dass auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts Vermieterin und Vermieter mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen müssen und nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen können. Zwar würden Vermieterinnen und Vermieter für die von der Miethöhenregulierung betroffenen Wohnungen oft hohe kreditfinanzierte Investitionskosten haben, die sich über die Mieteinnahmen nur über einen langen Zeitraum rentieren und insoweit auf Langfristigkeit angelegt seien, aber ein Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, ist durch die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes nicht geschützt.

Bezahlbares Wohnen in eigenen vier Wänden

Die Schaffung von energetisch optimiertem und zugleich bezahlbarem Wohnraum beinhaltet aber nicht nur die Schaffung von Mietwohnraum. Die aktuelle Richtlinie des Landes Niedersachsen für die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderprogramm 2019) enthält neben der allgemeinen Mietwohnraumförderung, der Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende auch die Eigentumsförderung für den Neubau, Erwerb, die Modernisierung sowie die energetische Modernisierung von selbst genutztem Wohneigen-

tum. Es entspricht dem politischen Willen der großen Koalition auf Bundesebene, dass den Bürgerinnen und Bürgern der Erwerb von Wohnungseigentum erleichtert werden soll. Dazu dienen Förderprogramme der Länder, dazu würde aber auch die Umsetzung einer Reform des Wohnungseigentumsgesetzes helfen. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, die Bundesnotarkammer, der Deutsche Anwaltsverein, aber auch der Mieterbund fordern insoweit eine umfassende Wohnungseigentumsgesetznovelle, die über den derzeit im Bundesrat anhängigen Gesetzesantrag hinausgeht. Dieser nimmt die Barrierefreiheit und die Elektromobilität zum Gegenstand, der Reformbedarf ist jedoch weit umfangreicher. Der Wohnungsbestand in den bestehenden Eigentümergemeinschaften verfügt über erhebliche Energieeinsparpotentiale, die brachliegen, weil die Miteigentümer die notwendigen Beschlüsse nicht in doppelt qualifizierter Mehrheit treffen. Unsicherheiten bei Abgrenzungsfragen zur modernisierenden Instandsetzung laufen dem Ziel der Bundesregierung für eine energetische Optimierung des Gebäudebestandes zuwider. Und die Streitigkeiten im Wohnungseigentums- und Wohnraummietrecht entsprechen 25 % aller Zivilprozesse in Deutschland. Die deutschen Gerichte beschäftigen sich mittlerweile jedes Jahr mit über 260.000 Verfahren aus diesen Rechtsbereichen. Hier gilt es Klarheit zu schaffen und nicht Nebelkerzen zu setzen.

Klimaschutz geht alle an

Für den Landkreis Göttingen gibt der Bericht über die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 zudem wieder, dass er hier 50 % der Wohnungen in Einfamilienhäusern liegen. Von den 175.930 Wohnungen sind dies also 84.348 im Einfamilienhaus. Im Mehrfamilienhaus gibt es 80.346 Wohnungen. Der Anteil geförderter Mietwohnungen im Gesamtbestand ist 2,2 %.

Auch aus diesen Zahlen wird deutlich, dass für den Klimaschutz die Förderung selbst genutzter Wohneinheiten zur Hälfte des Erfolges beiträgt. Erfahrungen in der Vergangenheit haben gezeigt, dass sich dieses am besten über steuerliche Anreize erreichen lässt. Denn Klimaschutz geht alle an.