

Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

**Antrag der Abgeordneten Patrick Döring, Mechthild Dyckmans, Michael Kauch,
weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 16/7175 –**

Mietrechtsänderungen zur Erleichterung klima- und umweltfreundlicher Sanierungen

A. Problem

Die Antragsteller sind der Auffassung, die Bundesregierung habe es versäumt, für private Vermieterinnen/Vermieter positive Anreize zur energetischen Sanierung ihrer Immobilien zu setzen. Die gegenwärtigen gesetzlichen Rahmenbedingungen ließen viele Vermieterinnen/Vermieter vor einer energetischen Modernisierung zurückschrecken. Die Antragsteller sehen das geltende Mietrecht als Haupthindernis für eine stärkere energetische Sanierung im Gebäudebereich. Dieses verpflichtete die Mieterinnen/Mieter nach überwiegender Auffassung nur dann zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen durch die Vermieterin/den Vermieter, wenn sie davon finanziell profitierten. Dies sei bei einem energetischen Austausch, wie bspw. dem Einbau von Solarkollektoren, aber meist nicht der Fall. Ferner könnten anfallende Kosten nicht als Betriebskosten auf die Mieterinnen/Mieter umgelegt werden. Die Vermieterinnen/Vermieter müssten während der Bauphase zudem sehr hohe Einnahmeausfälle in Kauf nehmen. Mieterhöhungen zur Deckung der Sanierungskosten seien meist nur schwer durchzusetzen und mit hohem Verwaltungsaufwand für die Vermieterinnen/Vermieter verbunden. Demgegenüber konstatieren die Antragsteller ein Investor-Nutzer-Dilemma, das darin bestehe, dass es für Vermieterinnen/Vermieter kaum finanzielle Anreize zur energetischen Modernisierung gebe, da eine daraus resultierende Verringerung der Nebenkosten nicht ihnen, sondern nur den Mieterinnen/Mietern zukomme.

Daher sei die Bundesregierung aufzufordern, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die energetische Sanierung von Wohn- und Geschäftsräumen erleichtert. Im Wesentlichen solle der Gesetzentwurf die Regelungen zu Mieterhöhungen und der Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten anpassen. Rechtsfragen in Bezug auf energetische Maßnahmen durch Dritte sollten sachverständig geklärt und das Investor-Nutzer-Dilemma aufgelöst werden. Baumaßnahmen sollten schließlich ohne Möglichkeit zur Mietminderung stets geduldet werden müssen.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 16/7175 abzulehnen.

Berlin, den 18. März 2009

Der Rechtsausschuss

Andreas Schmidt (Mülheim)
Vorsitzender

Norbert Geis
Berichterstatter

Dirk Manzewski
Berichterstatter

Mechthild Dyckmans
Berichterstatterin

Wolfgang Neskovic
Berichterstatter

Jerzy Montag
Berichterstatter

Bericht der Abgeordneten Norbert Geis, Dirk Manzewski, Mechthild Dyckmans, Wolfgang Neskovic und Jerzy Montag

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf **Drucksache 16/7175** in seiner 163. Sitzung am 29. Mai 2008 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung dem Rechtsausschuss und zur Mitberatung dem Ausschuss für Wirtschaft und Technologie, dem Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, dem Verteidigungsausschuss, dem Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Technologie** hat die Vorlage auf Drucksache 16/7175 in seiner 89. Sitzung am 18. März 2009 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP beschlossen zu empfehlen, den Antrag abzulehnen.

Der **Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz** hat den Antrag auf Drucksache 16/7175 in seiner 100. Sitzung am 18. März 2009 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP beschlossen zu empfehlen, den Antrag abzulehnen.

Der **Verteidigungsausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 16/7175 in seiner 102. Sitzung am 18. März 2009 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP beschlossen zu empfehlen, den Antrag abzulehnen.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat die Vorlage auf Drucksache 16/7175 in seiner 83. Sitzung am 18. März 2009 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP beschlossen zu empfehlen, den Antrag abzulehnen.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit** hat den Antrag auf Drucksache 16/7175 in seiner 86. Sitzung am 18. März 2009 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS

90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP beschlossen zu empfehlen, den Antrag abzulehnen.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Rechtsausschuss hat den Antrag auf Drucksache 16/7175 in seiner 129. Sitzung am 18. März 2009 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP beschlossen zu empfehlen, den Antrag abzulehnen.

Die **Fraktion der FDP** begründete ihren Antrag damit, dass sie Anreize für energetische Sanierungen bei Wohngebäuden schaffen wolle, die aufgrund der derzeitigen Rechtslage im Mietrecht unterblieben. Der Antrag sehe eine umfassende Duldungspflicht des Mieters gegenüber energetischen Sanierungsarbeiten, die Vereinfachung von Mieterhöhungen insbesondere für Privatvermieterinnen/Privatvermieter nach Sanierungen sowie das sog. Contracting als Chance für die Durchführung energetischer Sanierungen vor. Die Bundesregierung werde zum Contracting um ein Sachverständigen-gutachten zur Klärung der in diesem Zusammenhang auftretenden mierechtlichen Probleme gebeten.

Die **Fraktion der SPD** erklärte, sie lehne den Antrag ab, da die Fraktion der FDP unter dem Deckmantel der Ökologie ihre wahren politischen Ziele verschleiern. Abzulehnen sei vor allem der Vorschlag einer allgemeinen Duldungspflicht von Sanierungsarbeiten durch den Mieter bei gleichzeitiger Verweigerung der Möglichkeit einer Mietminderung. Dies gehe so weit, dass infolge der Sanierung auch im Falle der Unbewohnbarkeit der Mieträume eine Minderung ausgeschlossen sei. Die angestrebte Vereinfachung des Umlageverfahrens bei Sanierungsarbeiten durch die Einführung von Pauschalen diene letztlich dem Zweck, die Anforderungen an die Darlegungspflicht des Vermieters bei der Durchsetzung einer Mieterhöhung nach Sanierungsarbeiten zu erleichtern und die tatsächlichen Kosten zu verschleiern. Die bisherigen Regeln zur Umlage hätten sich bewährt, so dass überhaupt kein Bedarf für eine Veränderung bestehe.

Die **Fraktion der CDU/CSU** trug vor, dem Anliegen der Fraktion der FDP vor dem Hintergrund der eigenen Erwägungen zum Wärme-Contracting durchaus Verständnis entgegenzubringen. Weil die Bundesregierung jedoch selbst initiativ geworden sei und die Fraktion Teilaspekte des Antrags ablehne, sei der Antrag insgesamt abzulehnen.

Berlin, den 18. März 2009

Norbert Geis
Berichterstatter

Dirk Manzewski
Berichterstatter

Mechthild Dyckmans
Berichterstatterin

Wolfgang Neskovic
Berichterstatter

Jerzy Montag
Berichterstatter