

VERÄNDERUNGEN AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT – AUSWIRKUNGEN UND MÖGLICHKEITEN FÜR EIGENTÜMER

Vortrag zum 6. Immobilien Seminar

Cornelia Hopf

Immobilienverwaltung

31.03.2012

Frusterlebnis Wohnungssuche
Thüringer Allgemeine

Wohnungseigentum in Jena
hat an Wert gewonnen
Thüringer Allgemeine 30.03.2012

Bundesregierung muss neues
Förderpaket schnüren –
Mindestens 2,5 Milliarden €
in diesem Jahr notwendig
Pressemeldung DMB 09.02.2012

Miet-Nebenkosten in
Thüringen
sind die höchsten im Osten
Thüringer Allgemeine 11.10.2011

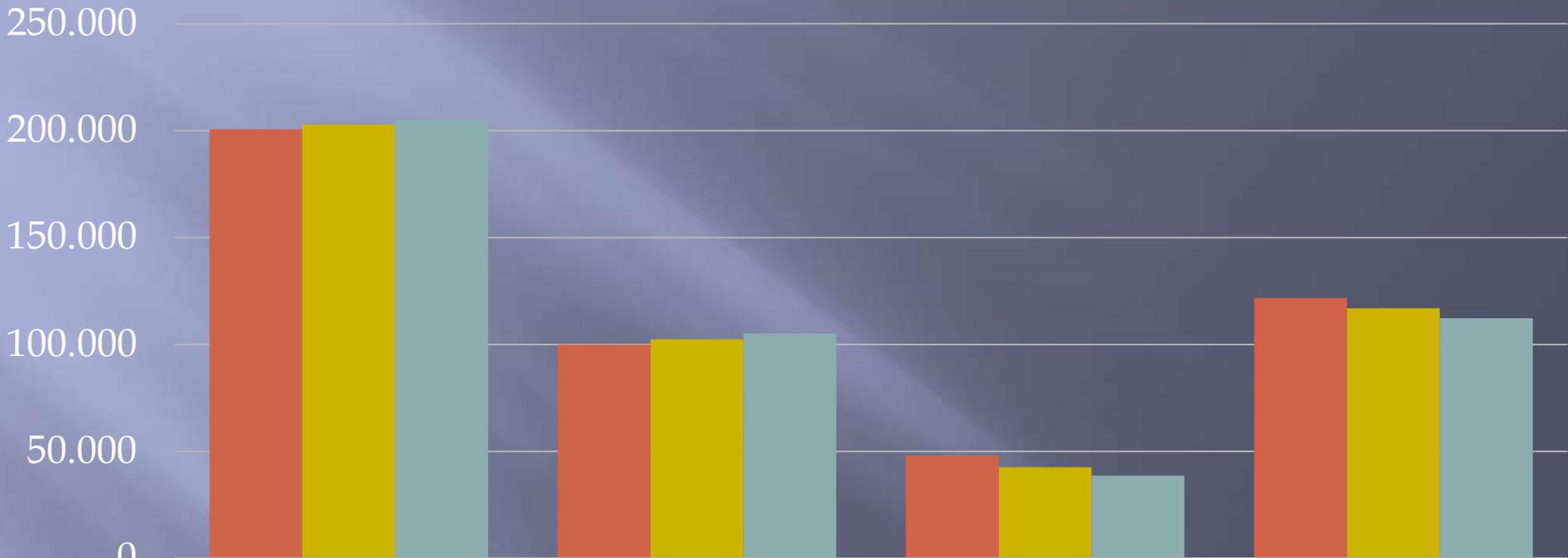
Kowo will bis Jahresende
36 Millionen in Häuser
Stecken
TLZ 06.02.2012

In Thüringen fehlen jährlich
3000 altersgerechte
Wohnungen
Thüringer Allgemeine 30.03.2012

Veränderte Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt

- Rückbesinnung auf Immobilie als Anlageobjekt
- Wanderungsbewegungen in Ballungszentren
- Demografischer Wandel
- steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen
- Notwendigkeit energetischer Sanierung

Bevölkerungsentwicklung

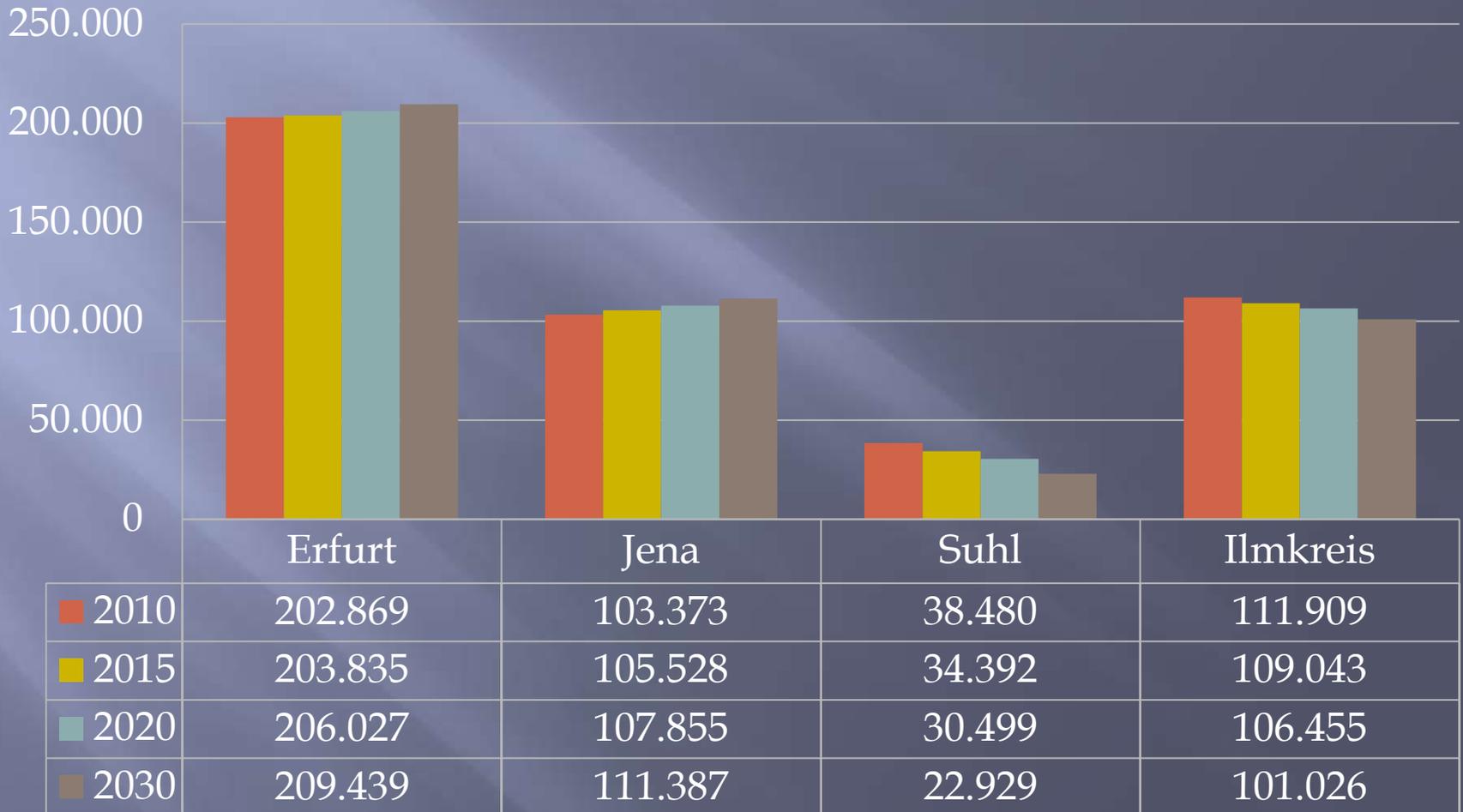


	Erfurt	Jena	Suhl	Ilmkreis
2000	200.564	99.893	48.025	121.806
2005	202.844	102.532	42.689	117.014
2010	204.994	105.129	38.776	112.350

2000 2005 2010

Quelle Thüringer Landesamt für Statistik

Bevölkerungsvorausberechnung



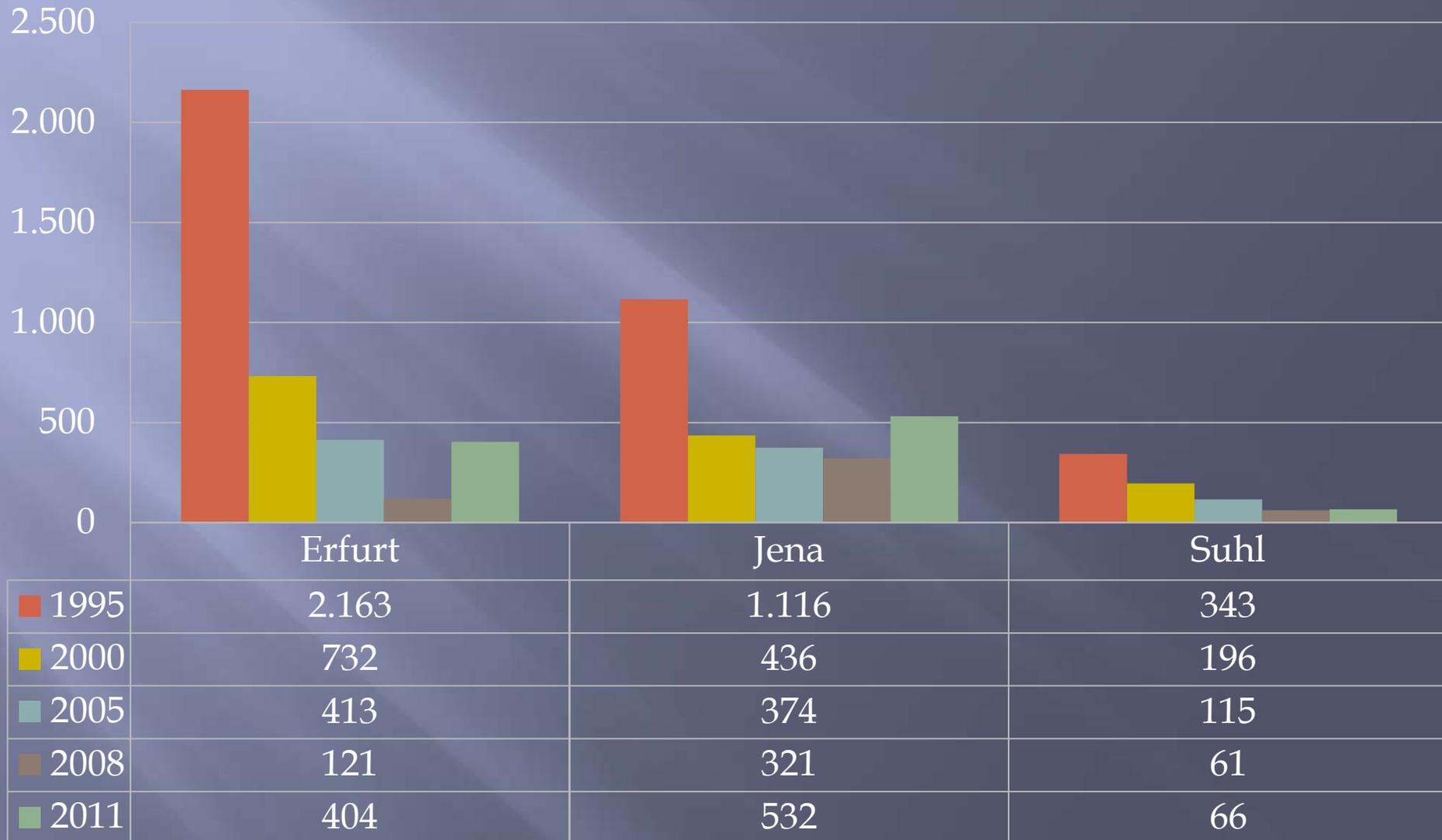
Quelle Thüringer Landesamt für
Statistik

Wanderungssaldo für Erfurt



Quelle Thüringer Landesamt für
Statistik

Baugenehmigungen für Wohnungen



Quelle Thüringer Landesamt für Statistik

Schwerpunkte in der Beratung

▣ Mieter

- Betriebskosten/
Heizkosten
- Gewährleistung
- Mieterhöhungen

▣ Eigentümer/Vermieter

- Liquiditätssicherung
- Anpassung an
ortsübliche
Vergleichsmiete
- Sanierung/
Modernisierung

Liquiditätsgefährdung durch „Mietnomaden“

- ▣ Sondergutachten „ Mietausfälle durch sog. Mietnomaden“ Universität Bielefeld

Mietnomaden : Personen, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen und die Wohnung u.U. verwahrlost zurücklassen (Nomaden) oder sich herausklagen lassen

Thesen der Untersuchung :

- im Durchschnitt ca. 1,14 Monate nach Entstehung des Kündigungsgrundes -Kündigung / Erhebung der Räumungsklage 3,57 Monate nach Kündigung-Verzögerungen beruhen auf Kostenerwägungen des Verm. und Bekundungen des Mieters
- durchschn. Dauer Räumungsprozess 5,36 Monate – 50% ohne mündliche Verh.
- kurze gerichtliche Räumungsfristen
- Räumung durchschn. ca. 2,62 Monate nach Vorlage der vollstreckbaren Ausfertigung
- Verzögerungen der Vollstreckung beruhen regelmäßig auf fehlender Vorschusszahlung
- Risiko nur bedingt versicherbar
- nur ca. 1/3 der betroffenen Vermieter hatte zuvor Erkundigungen zu Solvenz und bisherigem Zahlungsverhalten des Mieters eingeholt !!!

Informationsmöglichkeiten des Vermieters / Verwalters

- Selbstauskunft nebst Unterlagen
(Verdienstbescheinigungen, Kopien Personalausweis und Pass)
- Bescheinigung des / der Vorvermieter
- Internetrecherche
- Schufa – Selbstauskunft des Mieters
- Bankauskunft
- Schuldnerverzeichnis

Mieterselbstauskunft

ZULÄSSIGE FRAGEN

- Fragen mit Bezug zum Mietverhältnis (beabsichtigte Nutzung)
- Fragen zur Bonität des Mieters
- Angaben zur Person des Mieters

UNZULÄSSIGE FRAGEN

- Informationen ohne Bezug zum Mietverhältnis oder zu den das Mietverhältnis betreffenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters

Fragen im Rahmen der Selbstauskunft

ZULÄSSIG

- Persönliche Angaben (Name, Anschrift, Geb.Datum)
- Angaben zum bisherigen Mietverhältnis(Name, Anschrift des Vermieters)
- Angaben zum Arbeitgeber/Einkommen
- Angaben zu Vorstrafen mit Bezug zum Mietverhältnis (z.B. Einmietbetrug)

UNZULÄSSIG

- Mitgliedschaft im Mieterverein
- Fragen zu zukünftigem Kinderwunsch oder bestehender Schwangerschaft
- Angaben zu Vorstrafen ohne Bezug zum Mietverhältnis
- Fragen zu Religion oder Nationalität

Offenbarungspflicht des Mieters bei Abschluss des Mietvertrages

- Angabe zu eröffnetem noch laufenden Insolvenzverfahren/ Wohlverhaltensperiode nach beendetem Verfahren
- Angaben zu Rechtsstreiten über erhebliche Zahlungsrückstände/ Räumungsverfahren
- sonstige Umstände, die wirtschaftliche Gefährdung des Vermieters begründen (Schuldenbereinigung, Insolvenzverfahren)
- Abgabe der eidesstattlichen Versicherung kurz zuvor (str. ja AG Hagen WuM 1984,296 – nein OLG München ZMR 1997,458 siehe auch Mersson, Vermieter-Ratgeber)

Internetrecherche zum Mieter

www.insolvenzbekanntmachungen.de

www.123people.de

www.demda.de

www.mietercheck.de

www.mieterauskunft24.de

www.mietschuldnerdatenbank.de

www.privatervermieter.de

Arten der Mietsicherheiten

- Barkaution : Mieter übergibt (überweist) bestimmten Geldbetrag an Vermieter
- Sparkonto / Sparbuch / Bankguthaben : Mieter verpfändet (tritt zur Sicherheit ab) Forderung gegenüber Bank an Vermieter
- (Bank-) Bürgschaft (vorwiegend bei Gewerberaummiete)
- Schuldbeitritt / Mithaftung
- Patronatserklärung
- Sicherungsübereignung von Wertgegenständen
- Sicherungsabtretung weiterer Forderungen(z.B. Lohn - und Gehaltsabtretung

Höhe der Kaution

GEWERBERAUM

- Grundsätzlich keine Begrenzung – Vertragsfreiheit
- Schranke ist Sittenwidrigkeit gem. 138 BGB
- Bei längerem Gewerbemietverhältnis Kaution in Höhe von 7 Monatsmieten regelmäßig nicht schikanös (OLG Brandenburg NZM 2007, 402)

WOHNRAUM

- Gem. § 551 I BGB begrenzt auf das Dreifache der Nettokaltmiete
- Aufstockung nach Mieterhöhung ist vereinbar
- Kumulationsverbot
- Ausnahme bei freiwilliger Begebung einer Bürgschaft wenn keine zusätzliche Belastung für Mieter (BGH NJW 1990, 2380)

Fälligkeit der Kaution

GEWERBERAUM

- Grundsätzlich zu Beginn des Mietverhältnisses
- Vertragliche Abänderung der Fälligkeit möglich, etwa Fälligkeit bei Abschluss des Vertrages und vor Übergabe

WOHNRAUM

- Kaution ist in Raten zu zahlen gem. § 551 II BGB
- erste Rate ist gem. § 551 II S.2 BGB zu Beginn des MV fällig
(Übergabe Mietobjekt)
- zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam gem. § 551 IV BGB

Neuregelung der Fälligkeit der weiteren Kautionsraten durch Mietrechtsänderungsgesetz

§ 551 II BGB

Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

§ 551 II BGB - NEU

Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit der Miete fällig.

Erweiterte Kündigungsmöglichkeit nach Mietrechtsänderungsgesetz

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 I liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 III Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 II Satz 3 sind sinngemäß anzuwenden.

Anlage und Verzinsung der Kautions

ANLAGE

- Verpflichtung zur Anlage getrennt vom eigenen Vermögen
- Zurückbehaltungsrecht des Mieters an laufender Miete bis zum Nachweis der Anlage durch Vermieter
- Anlagepflicht gemäß § 551 III S. 1 BGB ist Schutzgesetz i.S. von § 823 II BGB
- Bei Verstoß gegen Anlagepflicht ggf. Untreue § 266 StGB (vgl. BGH NJW 1996, 65 für Verwalter !!)

VERZINSUNG

- Zinsen stehen im Wohnungsmietrecht gem. § 551 III S. 3 BGB dem Mieter zu
- Bei Gewerberaum ebenfalls im Wege ergänzender Vertragsauslegung, wenn MV keine Regelung enthält
- Steuerlich sind Zinsen auf Kautions Kapitalerträge des Mieters, auch wenn Kautionskonto auf Namen des Vermieters läuft (

Vor- und Nachteile der Bürgschaft als Sicherungsmittel

Vorteil

Nachteil

Solvenz des
Bürgen

Gesonderte
Bonitätsprüfung
des Mieters

Unklarheiten
gehen zu Lasten
des Gläubigers

Gerichtsstand

Keine
Aufrechnung gem.
§ 215 BGB

Risiko der
Sittenwidrigkeit/
Unwirksamkeit

Inhaltliche Gestaltung der Bürgschaft

- unbefristet
- unbedingt, nicht abhängig von Bedingungen
- Selbstschuldnerisch (Verzicht auf Einrede der Vorausklage)
- Unwiderruflich
- Verzicht auf Recht zur Hinterlegung

- Bürgschaft auf erstes Anfordern (nur wenn Bürge mit derartigen Bürgschaften vertraut ist)

Vermietung bei fehlender Solvenz des Mieters und Übernahme der Zahlungen durch staatliche Stellen?

Vorteil

Nachteil

in der Regel
pünktliche Zahlung

in der Regel keine
Prüfung von
Gewährleistung

Zahlung durch Staat

Mitwirkung des
Mieters erforderlich

Kann - Bestimmung

Sozialamt ist nicht
Erfüllungsgehilfe des
Mieters

Fehlende
Flexibilität

Staatliche Unterstützungsleistungen

WOHNGELD

§ 28 I S. 1 WoGG

Das Wohngeld wird an den Antragsberechtigten gezahlt (Wohngeldempfänger). Der Mietzuschuss kann mit schriftlicher Einwilligung des Antragsberechtigten oder, wenn dies unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles geboten ist, auch ohne diese Einwilligung an...den Empfänger der Miete gezahlt werden.

LEISTUNGEN SGB II

§ 22 IV SGB II

Die Kosten für Unterkunft und Heizung **sollen** von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

Einwilligungserklärung bei Abschluss des Mietvertrages

- ▣ Ich erkläre mich hiermit unwiderruflich einverstanden, dass Wohngeld nach dem WoGG, Kosten für Unterkunft und Heizung nach SGB II oder sonstige von öffentlichen Trägern zu zahlende Mietzuschüsse bzw. – beihilfen für die Nutzung des Mietobjektes ... bis zur ordnungsgemäßen Erfüllung sämtlicher aus dem Mietverhältnis resultierender Ansprüche des Vermieters direkt an den Vermieter (die vom Vermieter beauftragte Verwaltung...) auf folgendes Konto ausgezahlt werden : ...

Hilfsweiser Ausspruch der fristgemäßen Kündigung wegen Zahlungsverzug

- ▣ BGH
16.02.2005
VIII ZR 6/04

Kündigt der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nach §§ 543I Nr. 3a; 569 III Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzuges des Mieters fristlos und hilfsweise fristgemäß, lässt der nachträgliche Ausgleich der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 III Nr. 2 BGB zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden, nicht dagegen ohne weiteres die fristgemäße Kündigung. Die nachträgliche Zahlung ist jedoch bei der Prüfung, ob der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat..., zu berücksichtigen



Schonfristregelung bei Wohnraummietvertrag gem. § 569 III Ziff.2 BGB

Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Mieten und der fälligen Entschädigung nach § 546a I befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

Kündigungsrecht des Vermieters von Wohnraum bei fortlaufender unpünktlicher Zahlung der Miete

- ▣ BGH
01.06.2011
VIII ZR 91/10

Andauernde und trotz wiederholter Abmahnung fortgesetzte verspätete Entrichtung der Miete stellt so gravierende Pflichtverletzung dar, dass Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543I, III BGB gerechtfertigt ist – auch dann, wenn Mieter aufgrund vermeidbaren Irrtums davon ausgeht, dass Miete erst Mitte des Monats zu zahlen ist



Räumungsmodelle

Hamburger Modell

- Mieter wird aus Besitz gesetzt, Schloss wird ausgetauscht Räumungsgut verbleibt für zwei Wochen noch in Wohnung – wird dann in neue Wohnung des Schuldners oder in Pfandlager verbracht

Frankfurter Modell

- Mieter wird aus Besitz gesetzt, Räumungsgut wird in verschließbaren Raum des Gläubigers verbracht, zu dem GVZ Schlüssel erhält ,Vermieter hat Haftung für Räumungsgut

Berliner Modell

- Vollstreckungsauftrag wird darauf beschränkt, Mieter aus Besitz zu setzen, Vermieter macht Vermieterpfandrecht an Gegenständen in der Wohnung geltend Vermieter trifft Verwahrpflicht für Gegenstände des Mieters

Bestätigung der „Berliner Räumung“ durch Rechtsprechung

▣ BGH

17.11.2005

NZM 2006,149

Der Gläubiger kann die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf eine Herausgabe der Wohnung beschränken, wenn er an sämtlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht.



Beschränkter Vollstreckungsauftrag gemäß MietRÄndG

§ 885a ZPO

- (1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 I beschränkt werden.
- (2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.
- (3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, unverzüglich wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er unverzüglich vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.
- (4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten....

Einstweilige Verfügung zur Räumung von Wohnraum gemäß MietRÄndG

▣ § 940a BGB

Räumung von Wohnraum

- (1) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung wegen verbotener Eigenmacht oder bei Gefahr für Leib und Leben angeordnet werden.
- (2) Liegt gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vor, so darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen Personen angeordnet werden, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an diesen Räumen begründet haben.
- (3) Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzug erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Hinterlegungsanordnung (§302a) nicht Folge leistet.
- (4) In den Fällen des Absatzes 2 und 3 hat das Gericht den Verfügungsgegner vor Erlass einer Räumungsverfügung anzuhören

Hinterlegungsanordnung gemäß MietRÄndG

- betrifft die nach Rechtshängigkeit fällig werdenden Geldforderungen / ergänzt Regelungen zur Klage auf zukünftige Leistung
- Klageerweiterung muss hohe Aussicht auf Erfolg haben
- Interessenabwägung
- nicht bei Streit um Mieterhöhung für Erhöhungsbeträge anwendbar
- Hinterlegung des Betrages bis zwei Wochen nach Fälligkeit durch Beklagten
- Entscheidung durch unanfechtbaren Beschluss

Vorschlag des Deutschen Mietgerichtstages e.V. zum Beschleunigungsgebot für Räumungsverfahren

▣ § 272 Abs. 4 ZPO

Räumungsverfahren, denen eine Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB zugrunde liegt, sollen vorrangig erledigt werden. Wird eine Güteverhandlung gem. § 278 ZPO anberaumt, soll diese innerhalb von drei Wochen nach Klageerhebung stattfinden

Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Einvernehmliche Mieterhöhung § 557 BGB

Staffelmieterhöhung § 557 a BGB

Indexmieterhöhung § 557 b BGB

Erhöhung auf ortsübliche Miete § 558 BGB

Mieterhöhung bei Modernisierung § 559 BGB

Umlage von Betriebskostenerhöhungen § 560 BGB

Einschränkungen der Vertragsfreiheit bei Vereinbarungen zur Miethöhe

- ▣ Wuchertatbestand
§§ 291 StGB; 138 (2) ;
134 BGB
 - Ausnutzen einer Not-oder Zwangslage / der Unerfahrenheit
 - Überschreiten der ortsüblichen Miete um mehr als 50%
- ▣ Mietpreisüberhöhung nach §§ 5 WiStG i.V.m. 134 BGB
 - Ausnutzen einer durch ein geringes Angebot bestimmten Marktsituation
 - Überschreiten der ortsüblichen Miete um mehr als 20%

Ausnutzung eines geringen Angebots

▣ BGH

NJW 2004, 1740

nur dann , wenn die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt im Einzelfall ursächlich für Vereinbarung der Miete war

Mieter muss darlegen und beweisen :

- welche Bemühungen unternommen wurden
- warum Bemühungen erfolglos geblieben sind
- dass er auf Abschluss des MV angewiesen war



Mieterhöhung nach § 558 BGB

Angleichung der bestehenden Miete an ortsübliche Vergleichsmiete unter Beachtung :

- der Jahressperrfrist (innerhalb des letzten Jahres darf keine Mieterhöhung nach § 558 BGB erfolgt sein)
- der Kappungsgrenze (Miete darf nach § 558 BGB innerhalb von 3 Jahren um höchstens 20 % erhöht werden)

Beispiele

JAHRESSPERRFRIST

Beginn des MV /
Wirksamwerden der
letzten Mieterhöhung

01.03.2010

nächste Mieterhöhung
frühestens

01.03.2011

Mieterhöhung wirksam

01.06.2011

KAPPUNGSGRENZE

Zugang der
Mieterhöhung

31.03.2012

Mieterhöhung wirksam

01.06.2012

maßgebliche Miete für
Kappungsgrenze

01.06.2009

hiervon höchstens 20 %

(formelle) Begründungsmittel für Mieterhöhung

- einfacher oder qualifizierter Mietspiegel
- Auskunft aus einer Mietdatenbank
- Sachverständigengutachten
- Vergleichswohnungen
- sonstige Begründungsmittel

Checkliste: typische Fehler, die die Erhöhung unwirksam machen

- Vollmacht fehlt(wenn Vermieter und Absender nicht identisch
- Mieterhöhung ist gem. § 557 (3) BGB ausgeschlossen
- Mieterhöhung lässt Absender nicht klar erkennen
- nicht sämtliche Vermieter als Absender angegeben
- Mieterhöhung ist nicht an alle Mieter gerichtet
- Erhöhungsbetrag oder Betrag der neuen Miete ist nicht genannt
- jegliche Begründung fehlt; Begründung ist unverständlich oder widersprüchlich
- kein zulässiges Begründungsmittel angegeben
- kein Mietspiegelfeld / keine Kriterien für Einordnung benannt
- nicht genügend Vergleichswohnungen benannt
- Sachverständigengutachten nicht beigelegt
- keine Zustimmung verlangt
- ...



Reaktionsmöglichkeiten des Mieters

- Zustimmung / Teilzustimmung
- Geltendmachung von (ggf. bereits verwirkten Gewährleistungsrechten)
- Kündigung (unabhängig davon ob Mieterhöhung wirksam ist oder nicht !!)
- Ablehnung der Mieterhöhung

Entscheidung des Vermieters bei Ablehnung

Vergleich :

Erhöhung wird später wirksam

Verlängerung der Kündigungsfrist für Vermieter

Durchführung gewünschter Arbeiten

...

Klageverfahren :

Klage auf Zustimmung
Ausschlussfrist 3 Monate nach Ablauf
Überlegungsfrist



Kostenrisiko

Mieterhöhung um 60,- €

Streitwert Jahresbetrag der Erhöhung = 720,- €

Verfahrensgeb., §§ 2,13 RVG, VV Nr. 3100 -1,3	=	84,50 €
Terminsgeb., §§ 2,13 RVG, VV Nr. 3104 -1,2	=	78,- €
Auslagenpauschale, VV Nr. 7002	=	20,- €
19 % Mehrwertsteuer	=	34,67 €
Zwischensumme	=	217,17 €
Zwei Anwälte	=	434,34 €
Gerichtskosten	=	135,- €
Sachverständigenkosten (ca.)	=	1.000,- €
Gesamt	=	<u>1.569,34 €</u>

Mieterhöhung wegen baulicher Maßnahmen gem. § 559 BGB

- Modernisierungsmaßnahmen *„Alle Maßnahmen, die das Wohnen angenehmer, bequemer, sicherer, gesünder oder weniger arbeitsaufwendig machen.“* (Kinne, ZMR 2003,396)
- Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Maßnahmen auf Grund von Umständen, die Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. Umstellung Stadtgas/ Erdgas ; Einbau gesetzlich vorgeschriebener Feuermelder)

Beispiele für Baumaßnahmen i.S. von § 559 BGB

MODERNISIERUNG

- erstmaliger Bau Balkon
- Verstärkung der elektrischen Steigleitung
- Einrichtung von Trockenraum/ Waschküche/ Fahrradraum
- Gaszentralheizung statt Ofen
- Verbesserung des Wohnungszuschnitts

ENERGIEEINSPARUNG

- Wärmedämmung von Fenstern/ Außenwänden / Decken
- Modernisierung der Heizungsanlage durch Anpassung an Immissionsschutzwerte
- Installation von Kaltwasserzählern
- bislang noch offen, ob bloße Einsparung von Primärenergie ausreichend

Energiearten mit Mietrechtsrelevanz

▣ Primärenergie

*Energie, wie sie mit den natürlichen Energieformen zur Verfügung steht, namentlich den fossilen Energien wie Kohle, Erdöl und Erdgas, den nuklearen Energien (Kernenergien) wie Uran und Plutonium sowie den erneuerbaren Energien wie Wind, Wasser und Sonnenstrahlung
(Eisenschmid WuM 2009,624)*

▣ Endenergie

*Energiemenge, die der Verbraucher zur Deckung des Energiebedarfs in den von ihm genutzten Räumlichkeiten tatsächlich benötigt...
(Eisenschmid, ebenda)
z.B. zum Betrieb der Heizanlage erforderliche Energie, die die gewünschte Wärme erzeugen soll*

Einsparung von Primärenergie mit und ohne Bezug auf die Wohnung

▣ mit Bezug

- Wärmedämmung
- Heizkessel mit höherem Wirkungsgrad

▣ ohne Bezug

Versorgung des Mietobjektes nicht durch fossile sondern durch erneuerbare Energie ohne Senkung des Energieverbrauchs für Wohnung

Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages e.V. zum Mietrechtsänderungsgesetz

Die notwendige energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die weder von den Vermietern oder den Mietern alleine noch von beiden Gruppen gemeinsam bewerkstelligt werden kann. Insofern bedarf es zusätzlich zu allen mietrechtlichen Regelungen ganz erheblicher staatlicher Förderungen, ggf. auch ganz neuer Art. Die theoretische Möglichkeit der Duldungspflicht und einer anschließenden Mieterhöhung schafft aber weder beim Vermieter noch beim Mieter die finanziellen Spielräume, um die erheblichen Aufwendungen auch wirklich schultern zu können. Daran ändert auch keine gesetzliche Regelung etwas. Sollen finanzielle Erleichterungen geschaffen werden, muss der Staat flankierend durch Zuschüsse und Steuererleichterungen eingreifen

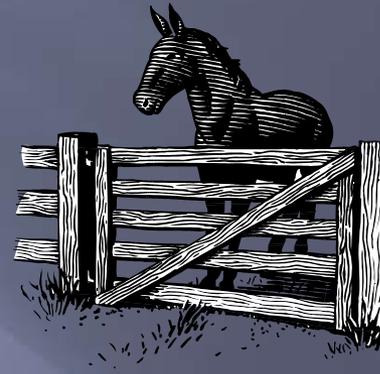
Umsetzung der gesetzgeberischen Zielstellungen zur Energiewende und zum Klimaschutz

...es bewegt sich etwas,
aber zu wenig

...es bewegt sich wenig,
aber immerhin



Gesetzgeber



Mietrecht



Wohnungseigentumsrecht

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit