Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

HAUSANSCHRIFT Invalidenstraße 44,10115 Berlin
POSTANSCHRIFT 11030 Berlin
TEL 030 2008-6351
FAX 030 2008-6096
BEARBEITET VON Pia Burger
SW 35
E-MAIL pia.burger@bmvbs.bund.de Ref-SW35@bmvbs.bund.de INTERNET www.bmvbs.de

ETREFF **Mietrecht**
BEZUG Ihr Schreiben vom 7.05.2007
AZ SW 35-4143.4/2
DATUM Berlin, 31.05.2007

Sehr geehrte ….,
vielen Dank für Ihr o. g. Schreiben an Herrn Bundesminister Tiefensee, der mich beauftragt hat, Ihnen zu antworten.

Ihre Argumentation gegen die Umstellung von Gasetagenheizung auf eine Fernwärmeversorgung ist von Ihrem Standpunkt aus betrachtet nachvollziehbar und verständlich, vor allem wenn es bei den Betriebskosten nicht zu entsprechenden Einsparungen kommt. Möglicherweise ergibt sich dies aber nicht nur aus der von Ihnen beanstandeten fehlenden Wärmedämmung und dem baulichen Zustand der Fenster, sondern auch aus der Kostenstruktur des Wärmepreises. Fehlende Kostenersparnis ist daher nicht gleichzusetzen mit fehlender Energieeinsparung. Maßgeblich für die Umlagemöglichkeit ist aber - wie Sie wissen - die Energieeinsparung. **Im Übrigen gebe ich zu bedenken, dass Kosten von Maßnahmen zur Dämmung der Gebäudehülle und der Erneuerung von undichten Fenstern auf Grund der modernisierungsbedingten Umlagemöglichkeit weitere Mietsteigerungen bewirkt hätten.**
Da es Bundesministerien grundsätzlich verwehrt ist, zu privatrechtlichen Streitigkeiten zu Gunsten der einen oder anderen Partei Stellung zu nehmen oder die Entscheidungen von Gerichten zu bewerten, bitte ich um Verständnis, wenn ich zur Rechtslage nur allgemein auf Folgendes hinweise:
Nach den Vorschriften des Mietrechts genießt der Mieter mit Abschluss des Mietvertrages weitreichenden Bestandsschutz, der sich sowohl auf die Beendigung des Vertrages durch eine ungerechtfertigte Kündigung erstreckt als auch auf die Beibehaltung des bei Vertragsschluss bestehenden tatsächlichen Zustandes der Wohnung. **Auf der anderen Seite steht das Interesse des Vermieters die Mietsache zu modernisieren, um auf dem Wohnungsmarkt konkurrenzfähig zu bleiben.** Unter Wahrung der unterschiedlichen Interessen der Vertragsparteien hat der Gesetzgeber in § 554 Abs. 2 BGB eine Regelung geschaffen, nach der der Mieter verpflichtet ist, Maßnahmen, die der Modernisierung dienen, zu dulden. Auf Grund der Notwendigkeit der Einsparung von Primärenergie hat der Gesetzgeber 1983 die Duldungspflicht des Mieters auf Energieeinsparungsmaßnahmen erweitert. Maßgebend für die Duldungspflicht ist das öffentliche Interesse an der Einsparung von nicht reproduzierbarer Energie. Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Mietrechtsreform sind die Vorschriften zur energetischen Modernisierung von Mietwohnraum erneut geprüft worden. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich den Umweltschutz in der Gesetzesbegründung hervorgehoben und die betreffende Vorschrift um die nachhaltige Einsparung von Energie aller Art erweitert. **Aus Umweltschutzgründen ist daher auch keine Relation zwischen Mietererhöhung und Betriebskosteneinsparung einzuhalten.** Allerdings ist der Mieter vor extremen Mietsteigerungen nicht völlig ungeschützt, da er sich gegenüber dem Duldungsanspruch auf eine nicht zu rechtfertigende Härte berufen kann.-

Soweit Sie daraufhinweisen, dass die Fenster Undichtigkeiten aufweisen, könnte möglicherweise ein Minderungsanspruch nach § 536 BGB in Betracht kommen.
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag
Bettina Treubrodt