

# Green Building

Zertifikate – Recht – Steuern – Finanzierung

Bearbeitet von  
Dr. Horst Schlemminger

1. Auflage 2013. Buch. 236 S. Kartoniert  
ISBN 978 3 415 04909 3

[Recht > Zivilrecht > Privates Baurecht, Architektenrecht](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

## Kapitel II

### Regulierungstrends

A. Deutschland .....	10
1. EU-Gebäuderichtlinie 2010, Energieeinsparverordnung (2009 und 2013) und Energieeffizienzrichtlinie .....	10
2. Energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum – Neues aus dem deutschen Mietrecht .....	12
a) Duldungspflichten des Mieters .....	13
aa) Erhaltungsmaßnahmen .....	13
bb) Modernisierungsmaßnahmen .....	13
b) Modernisierungsmieterhöhungen .....	15
c) Obliegenheiten des Vermieters .....	16
d) Rechte des Mieters .....	17
aa) Minderung .....	17
bb) Sonderkündigungsrecht .....	17
e) Auswirkungen auf das gewerbliche Mietrecht .....	18
f) Auswirkungen auf die Praxis und weiterer Ausblick .....	20
3. Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) .....	28
4. Landesrechtliche Spezialregelungen (z.B. „Energetischer Überbau“) .....	30
B. Europäisches Ausland (Beispiele) .....	32
1. Frankreich .....	33
2. Großbritannien (England und Wales) .....	33
3. Irland .....	34
4. Italien .....	35
5. Die Niederlande .....	35
6. Osteuropa .....	35

## A. Deutschland

### 1. EU-Gebäuderichtlinie 2010, Energieeinsparverordnung (2009 und 2013) und Energieeffizienzrichtlinie

Die Energieeinsparverordnung aus dem Jahr 2009 (**EnEV 2009**) regelt den Energiebedarf bzw. Energieverbrauch von Gebäuden. Die EU-Gebäuderichtlinie 2010 zwingt die Bundesregierung dazu, die Regelungen zum Ablauf des Jahres 2012 zu verschärfen. Energiebedarf und Energieverbrauch sind wesentliche Bestandteile bzw. Prüfungskriterien für die Green Building-Zertifizierung. Deshalb wird die Verschärfung der EnEV, die gesetzlich zwingende Anforderungen an Gebäude stellt, zukünftig auch auf die (freiwillige) Green Building-Zertifizierung erheblichen Einfluss haben. Mit anderen Worten: Wenn ohnehin gesetzlich zwingend erhöhte Standards einzuhalten sind, ist der Weg, durch Erfüllung zusätzlicher umweltbezogener Kriterien ein Green Building-Zertifikat zu erreichen, weniger weit.

Bereits die EnEV 2009 enthält Regelungen über Mindestanforderungen an die Energieeffizienz, den Ausbau und die Nachrüstung von heizungstechnischen Anlagen, zur Vorlagepflicht des Energieausweises beim Bau, dem Verkauf und der Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie zur energetischen Inspektion von Klimaanlagen durch Fachpersonal. Erhebliche Verstöße gegen Regelungen der EnEV 2009 können als Ordnungswidrigkeit sanktioniert werden, so z. B. in bestimmten Fällen die Nichtvorlage des Energieausweises.<sup>15</sup> Eigentlich war die Novelle der EnEV für das Jahr 2012 geplant. Nach aktuellem Stand erscheint eine Verschiebung in die erste Hälfte des Jahres 2013 unumgänglich.<sup>16</sup> Gründe hierfür sind, dass die Novelle zum einem inhaltlich mit dem gleichzeitig zu überarbeitenden Energieeinspargesetz (**EnEG**) abgestimmt werden muss. Zum anderen stand die Stellungnahme des Bundesumweltministeriums (BMU) bis vor kurzem noch aus. Schließlich bedarf noch weiterer Diskussion, wie einerseits das energetische Anforderungsniveau im Hinblick auf die Bau- und Gebäude-technik weiter angehoben und gleichzeitig das Wirtschaftlichkeitsgebot des EnEG beachtet und gewahrt werden kann. Aus der EnEV 2012 ist damit die **EnEV 2013** geworden.

Die wohl wichtigste Verschärfung wird darin liegen, dass die Anforderungen an den primären Energiebedarf von Wohngebäuden durchschnittlich um 30 % erhöht werden sollen, und zwar gleichgültig, ob es sich um

---

15 Vgl. dazu ausführlich Kapitel IV. B. 1.

16 Siehe dazu ausführlich Tuschinski, „Was gibt es Neues zur EnEV 2009/2013?“, ergänzte Ausgabe: 26. Juni 2012, nachzulesen bei [www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de).

Neu- oder Bestandsbauten handelt. Während sich bei neuen Wohngebäuden Primärenergie unter anderem durch Dreifach- statt Zweifachverglasungen reduzieren lässt, herrscht unter den Eigentümern von bestehenden Wohnimmobilien weiterhin Ratlosigkeit, wie dieses Ziel mit finanziell zumutbaren Nachrüstungen erreicht werden kann.<sup>17</sup> Auch mit Blick auf das Wirtschaftlichkeitsgebot wird weiterer Sanierungszwang befürchtet.

Ferner zeichnet sich ab, dass die EnEV 2013 Pflichtangaben für Werbemaßnahmen bringt. So sollen die Angaben der Kennwerte (Energieverbrauch bzw. Energiebedarf) aus dem Energieausweis für alle Anzeigen und nicht nur für kommerzielle Inserate in Zeitungen und Onlineportalen gelten. Verstöße dagegen sollen Bußgeldbewehrt sein. In der Konsequenz hätte dies z. B. zur Folge, dass ein Student, der per Aushang Mitbewohner sucht, ein Bußgeld bis zu 5.000 Euro befürchten muss, wenn er die Energiewerte der WG-Wohnung nicht angibt.<sup>18</sup>

Im Einklang mit der EU-Gebäuderichtlinie 2010 wird die EnEV 2013 vorsehen, dass spätestens ab dem Jahr 2021 alle neuen Gebäude sog. Niedrigstenergiegebäude sind, d.h. Null- oder Plusenergiehäuser, bezogen auf den Jahres-Primärenergiebedarf. Bei öffentlichen Gebäuden gilt diese Anforderung sogar schon ab dem Jahr 2019.

Weiterhin zeichnet sich ab, dass die Energieausweise schärfer kontrolliert werden. Bisher musste sich der Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter nur mit solchen Käufern bzw. Mietern auseinander setzen, die die Vorlage des Energieausweises tatsächlich verlangt haben. Bußgelder wegen Nichtvorlage des Energieausweises wurden in der Praxis so gut wie nicht verhängt. Zukünftig sollen Energieausweise nicht nur in öffentlichen Dienstleistungsbauten, sondern auch in sonstigen Gebäuden mit regem Publikumsverkehr (wie z. B. Hotels, Kinos, Kaufhäuser, Theater etc.) ausgehängt werden, wenn die Gesamtnutzfläche 500 m<sup>2</sup> übersteigt. Eventuell wird diese Mindestgröße im Jahr 2015 erheblich weiter herabgesetzt. Angedacht ist auch ein Kontrollsysteem für Energieausweise und Inspektionsberichte.<sup>19</sup> Gemäß EU-Richtlinie 2010 soll nur stichprobenartig kontrolliert werden, und zwar ein statistisch signifikanter Prozentanteil aller jährlich ausgestellten Energieausweise und Inspektionsberichte. Es ist noch offen, ob und wie die EnEV 2013 diese Vorgabe umsetzt. Die Umsetzung würde für die Bundesländer auf jeden Fall einen gesteigerten Aufwand an Personal bedeuten.

---

17 Siehe kritische Stimmen aus der Immobilienwirtschaft in der Immobilienzeitung, Ausgabe vom 19.07.2012, S. 7.

18 So die Kritik von Haus & Grund, zitiert in Immobilienzeitung, Ausgabe vom 19.07.2012, S. 7.

19 vgl. dazu ausführlicher Tuschinski, a.a.O.

Nach neuesten Auskünften sollen sich die beteiligten Bundesministerien auf Arbeitsebene darauf geeinigt haben, die Energieanforderungen nur für Neubauten zu erhöhen, und zwar für neue Gebäude ab 2014 um 12,5 % und ab 2016 dann nochmals um weitere 12,5 %. Verschärzte Kontrollen sowie einige der vorgesehenen Nachrüstungspflichten seien jedoch aus dem Entwurf weitgehend gestrichen worden. In einigen Wochen (leider aber nach Redaktionsschluss für dieses Buch) werden wohl die endgültigen Einiungsergebnisse verkündet werden.

Kurz vor Redaktionsschluss für dieses Buch hat das EU-Parlament eine Energieeffizienz-Richtlinie<sup>20</sup> verabschiedet. Wird diese Richtlinie durch den Ministerrat beschlossen, haben die EU-Staaten 18 Monate Zeit, die Vorgaben in nationales Recht umzusetzen. Die verabschiedete Version der Energieeffizienz-Richtlinie enthält einige der im ursprünglichen Entwurf vorgesehenen Verschärfungen nicht. So müssen jährlich nur 3 % der Gebäude der Bundesregierung (energetisch) saniert werden. Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen bleiben verschont. Auch für den Gebäudebestand sind keine verbindlichen Sanierungsziele mehr vorgesehen. Dafür sollen die EU-Staaten bis 2014 Strategien vorlegen, wie der Energieverbrauch bis 2050 gegenüber 2010 um 80 % gesenkt werden kann. Auf jeden Fall bedeutet die Energieeffizienz-Richtlinie eine weitere Verdichtung der EU-Regularien, die das Korsett für die Mitgliedstaaten immer enger werden lässt.

Die Green Building-Zertifizierer (vor allem DGNB, LEED und BREEAM) werden die vorstehend beschriebenen, verschärften Anforderungen in ihre Zertifizierungssysteme übernehmen, zumindest größtenteils. Andernfalls würden sie in Verruf geraten, die Nachhaltigkeit eines Gebäudes zu bescheinigen, welches gesetzliche Anforderungen nicht einhält.

## **2. Energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum – Neues aus dem deutschen Mietrecht**

Am 23.05.2012 hat das Bundeskabinett eine Mietrechtsnovelle beschlossen.<sup>21</sup> In seinem Kernbereich dient der Gesetzesentwurf der Umsetzung des Koalitionsvertrags, nach dem die Hürden im Mietrecht für eine energetische

---

20 <http://www.europarl.europa.eu/news/de/pressroom/content/20120907IPR50808/html/Energy-efficiency-billions-to-be-made-in-savings>

21 Der Gesetzesentwurf ist abrufbar unter: [http://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/pdfs/RegE\\_Gesetz\\_ueber\\_die\\_energetische\\_Modernisierung\\_von\\_vermietetem\\_Wohnraum\\_und\\_ueber\\_die\\_ver einfachte\\_Durchsetzung\\_von\\_Raeumungstiteln.pdf](http://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/pdfs/RegE_Gesetz_ueber_die_energetische_Modernisierung_von_vermietetem_Wohnraum_und_ueber_die_ver einfachte_Durchsetzung_von_Raeumungstiteln.pdf); vgl. auch BT-Drucks. 17/10485.

Modernisierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern gesenkt werden sollen. Letztendlich dient der Gesetzesentwurf aber wohl vor allem dem Versuch, die in dem Energiekonzept vom 28.09.2010 formulierten ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen.

Bei ca. 24 Mio. Mietwohnungen in Deutschland ist der potenzielle Anwendungsbereich der Mietrechtsnovelle enorm. Das sozial geprägte Wohnraummietrecht in seiner bisherigen gesetzlichen Form bietet aus Eigentümersicht bislang keine attraktiven Rahmenbedingungen für energetische Modernisierungen. Dies soll sich mit der Mietrechtsnovelle zumindest teilweise ändern. Der politische Konflikt bzw. das Spannungsfeld, mit dem sich der Gesetzgeber schwer tut, liegt auf der Hand: Mieterschutz versus Energiewende, die ohne die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien scheitern würde.

#### **a) Duldungspflichten des Mieters**

Der Entwurf novelliert die Pflicht des Mieters zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hierdurch soll dem Vermieter die Möglichkeit gegeben werden, seine Erhaltungs- und Gewährleistungspflicht zu erfüllen. Der Mieter ist dabei zu einem aktiven Mitwirken nicht verpflichtet. Er hat den für die Erhaltungsmaßnahme erforderlichen Zugang zur Mietsache zu gewähren und gegebenenfalls auch die Umstellung von Gegenständen in der Mietsache bis hin zum vorübergehenden Auszug aus der Mietsache auf Kosten des Vermieters hinzunehmen.

##### **aa) Erhaltungsmaßnahmen**

Erhaltungsmaßnahmen sind in § 555a Abs. 1 BGB-E als zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache notwendige Maßnahmen legaldefiniert. Die Pflicht des Mieters zur Duldung solcher Maßnahmen folgt bereits daraus, dass die Mietsache durch diese keine Veränderungen erfährt.<sup>22</sup> Die Rechtslage bleibt, bis auf die Einfügung der Legaldefinition, unverändert.<sup>23</sup>

##### **bb) Modernisierungsmaßnahmen**

Das Gesetz definiert in § 555b BGB-E Modernisierungsmaßnahmen als bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder

---

22 Jaeger/Aufderhaar, ZfIR 2011, 8, 169, 171.

23 Jaeger/Aufderhaar, ZfIR 2011, 553, 554.

nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird.<sup>24</sup> Mit dieser Regelung sollen alle Maßnahmen umfasst werden, die zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz beitragen. Der Tatbestand ist diesbezüglich bewusst offen formuliert, um auch künftige neue Technologien, die eine effizientere Nutzung von Energie ermöglichen oder dem Klimaschutz dienen, mit der Legaldefinition einer energetischen Modernisierung zu erfassen.<sup>25</sup> Erfasst werden mithin die Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie, z. B. durch Energieeffizienzmaßnahmen, etwa durch Wechsel auf Energieträger mit niedrigerem Primärenergiefaktor, etwa der Tausch Gas gegen Fernwärme, sowie die Einsparung von Endenergie, d. h. die für den Verbraucher erforderliche Nutzenergie wird eingespart durch Wärmedämmung, Fensteraustausch bzw. Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Erneuerung von Heizkesseln oder Anlagen zur Nutzung der Sonnen- oder Windenergie.

Nachdem der erste Referentenentwurf noch zwei Tatbestände beinhaltete, in denen Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter vorbehaltlos zu dulden waren<sup>26</sup> – die rechtliche Verpflichtung des Vermieters zur Modernisierung und eine freiwillige Modernisierung, bei der der Vermieter auf die Möglichkeit zur Mieterhöhung nach § 559 BGB verzichtet – schreibt § 555d BGB-E eine grundsätzliche Duldungspflicht des Mieters für Modernisierungsmaßnahmen fest. Auf die hierdurch bewirkte Verbesserung der Miet- sache soll es nicht mehr ankommen. Sämtliche Modernisierungsvorhaben, auch solche zur energetischen Modernisierung, sind von der Norm erfasst.

Nach dem Gesetzesentwurf besteht die Duldungspflicht des Mieters auch, wenn zwar keine Energie eingespart, aber auf eine ökologischere Energiequelle umgestellt wird. In diesem Fall sollen dann aber nach dem Gesetzesentwurf der zeitlich befristete Minderungsausschluss und die Möglichkeit der Modernisierungsmieterhöhung nicht gelten.

Zu beachten ist jedoch, dass die energetische Modernisierung den Mietgegenstand betreffen muss, was im Rahmen des vorgelegten Gesetzesentwurfs z. B. im Hinblick auf die Fassade und das Dach eines Hauses die Frage aufwirft, ob dies zum Mietgegenstand des jeweiligen Wohnungsmieters gehört.

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes erscheinen diese Regelungen begrüßenswert. Vermieter werden wesentlich eher zu freiwilligen Moderni-

---

24 Fleindl, NZM 2012, 57, 58.

25 Jaeger/Aufderhaar, ZfIR 2011, 553, 554.

26 Dazu näher Jaeger/Aufderhaar, ZfIR 2011, 169, 171.

sierungen bereit sein, wenn ihnen die Weitergabe der angefallenen Kosten im Wege einer Mieterhöhung nicht verwehrt wird.

Bei der Berücksichtigung von Härtefällen differenziert der neue Entwurf zwischen wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Gestalt der über § 559 BGB folgenden Mieterhöhung und sonstigen Aspekten. Letztere werden bereits auf der Ebene der Duldungspflicht berücksichtigt, erstere erst im Rahmen des § 559 BGB. Kritisch zu betrachten ist der mit dieser Regelung verbundene Wegfall einer absoluten Privilegierung von bestimmten Modernisierungsvorhaben, wie sie noch im ersten Entwurf enthalten war.<sup>27</sup> Bei jeder Modernisierungsmaßnahme besteht nunmehr – zumindest theoretisch – die Gefahr des Einwands von Härtegründen. Inwieweit diese Neuregelung geeignet ist, den mit dem Gesetz angestrebten Zweck zu fördern, bleibt abzuwarten. Die Folgen der Neuregelung werden zumindest dadurch abgeschwächt, dass die drohende Mietsteigerung erst auf der Ebene der Mieterhöhung, nicht bereits bei dem „Ob“ der Sanierung berücksichtigt wird.<sup>28</sup> Finanzielle Erwägungen des Mieters vermögen somit keine Modernisierung zu verhindern.

Die Einzelheiten der Härtefallregelung sind in § 555d Abs. 2 BGB-E geregelt. Wo die Modernisierung im Einzelfall für den Mieter eine unbillige Härte bedeutet, die auch nach einer Interessenabwägung nicht zu rechtfertigen ist, besteht eine Ausnahme von der Duldungspflicht. Mit dem Klima- und Energieschutz ist ein neues Abwägungskriterium aufgenommen worden, welches nach bisheriger Rechtslage so nicht zu berücksichtigen war. Es obliegt dem Mieter, den Vermieter auf die Umstände, die einen Härtefall begründen, aufmerksam zu machen. Wo er dies unterlässt, sieht § 555d Abs. 3 und 4 BGB-E eine Präklusion der betreffenden Einwände vor.

Darüber hinaus stellt der Gesetzesentwurf klar, dass die Mietparteien Vereinbarungen über bestimmte Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen treffen können. Ob eine solche Klarstellung in dem auf Privatautonomie beruhenden BGB tatsächlich notwendig ist, sei dahingestellt.<sup>29</sup>

## b) Modernisierungsmieterhöhungen

Bereits seit dem Jahr 2001 können Vermieter die Kosten für bauliche Maßnahmen, die der nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser dienen,

---

27 Jaeger/Aufderhaar, ZfIR 2011, 553, 556.

28 Jaeger/Aufderhaar, ZfIR 2011, 553, 555.

29 Jaeger/Aufderhaar, ZfIR 2011, 553, 559.

im Wege der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB teilweise umlegen.

Die Mieterhöhung kann nach altem wie nach neuem Recht jährlich bis zu 11 % der für die Maßnahmen in Bezug auf die Wohnung aufgewandten Kosten betragen.<sup>30</sup> Der Entwurf verzichtet jedoch auf das Kriterium der Nachhaltigkeit der Maßnahmen.

Die zweite Ebene der Härtefallprüfung findet sich in § 559 Abs. 4 BGB-E. Für den in Satz 1 vorgesehenen Ausschluss der Mieterhöhung bei einer unzumutbaren finanziellen Härte sieht Satz 2 Rückausnahmen vor.<sup>31</sup>

### c) Obliegenheiten des Vermieters

Nach dem Gesetzeswortlaut hat der Vermieter dem Mieter Erhaltungsmaßnahmen rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, diese sind mit einer nur unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden. Das bedeutet, dass Erhaltungsmaßnahmen mit Ausnahme von Notmaßnahmen vom Vermieter derart anzukündigen sind, dass sich der Mieter auf die Maßnahme einstellen kann.

Weitreichender ist demgegenüber die Ankündigungs pflicht im Falle von Modernisierungsmaßnahmen. Diese sind gemäß § 555c Abs. 1 BGB-E mittels einer sog. Modernisierungskündigung mindestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform mitzuteilen. Für die Wahrung der Frist kommt es auf den Zugang der Modernisierungskündigung beim Mieter an. Die Ankündigung muss Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahme sowie Angaben über den Beginn und die voraussichtliche Dauer enthalten.<sup>32</sup> § 555c Abs. 2 BGB-E gestattet es dem Vermieter, im Rahmen seiner Ankündigung auf anerkannte Pauschalwerte zu verweisen, um über die energetische Qualität der Bauteile zu informieren. Was konkret anerkannte Pauschalwerte sind, regelt der Gesetzesentwurf jedoch nicht. Inwieweit sich dadurch wirklich Vereinfachungen einstellen, hängt somit von der Umsetzung in der Praxis ab. Diese Anforderungen könnten im rechtlichen Alltag Fehlerquellen darstellen.

Eine Ausnahme von der Obliegenheit besteht nach § 555c Abs. 3 BGB-E dort, wo die Maßnahmen nur unerhebliche Einwirkungen auf die Mietsache verursachen und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung berechtigen.

---

30 Fleindl, NZM 2012, 57, 59.

31 Z.B., wenn die Mietsache durch die Modernisierung lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

32 Jaeger/Aufderhaar, ZfIR 2011, 553, 557.

Bei versäumter oder ungenügender Modernisierungskündigung beginnt die Frist des Mieters zur Geltendmachung von die Duldungspflicht ausschließenden Härtegründen (bis zum Ablauf des Monats nach Zugang der Ankündigung) nicht zu laufen, und die Frist für die Wirksamkeit einer Modernisierungsmieterhöhung verlängert sich um sechs Monate.

**d) Rechte des Mieters**

**aa) Minderung**

Wesentliche Neuerungen im Vergleich zu dem Entwurf aus Oktober 2010 enthält der aktuelle Entwurf bezüglich der Mietminderung. Diese tritt gemäß § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes ein, ohne dass es einer entsprechenden Erklärung des Mieters bedarf. Überzählig gezahlte Miete kann über das Bereicherungsrecht zurückverlangt werden. Das Minderungsrecht stellt somit eines der größten Hemmnisse für Modernisierungsmaßnahmen dar.<sup>33</sup> Der alte Entwurf sah einen Ausschluss der Minderung nur bei Modernisierungen vor, zu denen der Vermieter rechtlich verpflichtet ist. Nunmehr sieht § 536 Abs. 1a BGB-E einen Ausschluss der Minderung bei Maßnahmen, die zur energetischen Modernisierung gemäß § 555b Nr. 1 BGB-E dienen, für einen Zeitraum von drei Monaten vor. Mit der Formulierung soll klargestellt werden, dass auch Maßnahmen, die sowohl der energetischen Modernisierung als auch der Erhaltung der Mietsache dienen, erfasst sind.<sup>34</sup> Danach, oder auch bei völliger Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit des Mietgegenstandes, bleibt das Minderungsrecht jedoch bestehen.

**bb) Sonderkündigungsrecht**

Das bereits nach geltender Rechtslage bestehende Sonderkündigungsrecht des Mieters, dem die Modernisierung angekündigt worden ist, wird durch den Gesetzesentwurf in § 555e BGB-E ebenfalls aufgegriffen. Nach dem Zugang der Modernisierungskündigung kann der Mieter bis zum Ablauf des darauf folgenden Monats das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats beenden. Ein derartiges Kündigungsrecht existiert bereits nach geltendem Recht. Neu eingeführt wird – über den Verweis des § 555e Abs. 2 BGB-E auf § 555c Abs. 3 BGB-E – ein Ausschlussstatbestand für Bagatellmaßnahmen.<sup>35</sup>

---

33 Jaeger/Aufderhaar, ZfIR 2011, 169, 174f.

34 Jaeger/Aufderhaar, ZfIR 2011, 553, 557.

35 Jaeger/Aufderhaar, ZfIR 2011, 553, 558.

### e) Auswirkungen auf das gewerbliche Mietrecht

Von den geplanten Änderungen sind gewerbliche Mietverhältnisse nur ansatzweise betroffen. Zwar sieht der Gesetzesentwurf auch für gewerbliche Mieter Duldungspflichten für die Durchführung einer energetischen Modernisierung vor, eine Möglichkeit zur Mieterhöhung nach Durchführung einer energetischen Modernisierung fehlt indes völlig – § 578 Abs. 2 BGB-E verweist nicht auf § 559 BGB-E. Eine solche wäre für den Vermieter einer Gewerbeimmobilie demnach nur indirekt über eine Änderungskündigung denkbar, was jedoch bei – und dies dürfte der Regelfall sein – den zumeist mit fester Laufzeit abgeschlossenen Gewerbemietverhältnissen auch nicht möglich ist.

Auch wenn Vermietern der Ausschluss des Minderungsrechts zugute kommt, stellt die fehlende Möglichkeit zur Mieterhöhung ein entscheidendes Hemmnis bei der Modernisierung und damit der Förderung des Klimaschutzes dar.

Empfohlene („Vermieterfreundliche“) Modernisierungsklauseln für gewerbliche Mietverträge:

- *Duldungsklausel*  
Verpflichtung des Mieters, energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung unter Ausschluss von Mieterrechten wie Mietminderung etc. zu dulden.
  - (1) Der Mieter stimmt einer späteren Modernisierung des Mietobjekts oder der Mietsache zu.
  - (2) Modernisierung im oben genannten Sinn ist jede bauliche Veränderung,
    - a. die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich ist,
    - b. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird,
    - c. durch die auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,
    - d. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
    - e. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
    - f. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder