



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich





# **Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich**

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im  
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn  
Deichmanns Aue 31–37 53179 Bonn

### Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
Abteilung II, Gruppe 1  
Rolf Müller  
rolf.mueller@bbr.bund.de

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)  
Referat SW II 5  
Sabine Bohndick  
Dagmar Lutz  
SWII5@bmub.bund.de

### Auftragnehmer

TenlawUrbanRegion Team Bremen, RegioKontext GmbH Berlin  
Christoph Schmid, Arnt von Bodelschwingh, Thomas Knorr-Siedow,  
Raimund Hofmann, Tobias Pinkel, Simon Wieland, Olaf Keßler, Clemens Jänicke

### Redaktion

RegioKontext GmbH Berlin  
Simon Wieland  
buero@regiokontext.de

### Stand

November 2016

### Gestaltung

Wasserkampf Werbung, Lutz Wasserkampf, Berlin

### Druck

Laserline Druckzentrum, Berlin

### Bezugsquelle

rolf.mueller@bbr.bund.de, Stichwort: Mietrecht und energetische Sanierung

### Bildnachweis

Titelbild: Arnt von Bodelschwingh (o. re.), Thomas Knorr-Siedow (o. li., u. li., u. re.).  
Vorwort: Milena Schlösser

### Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten.  
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.  
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

# Vorwort



## Liebe Leserinnen und Leser,

CO<sub>2</sub>-Reduzierung, Energieeinsparung und Energieeffizienz sind zentrale Anliegen der Umwelt-, Klima- und Energiepolitik der EU, die in zahlreichen EU-Richtlinien ihren Niederschlag finden. Die einschlägige EU-Rechtssetzung hat unterschiedlich starke Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte der Mitgliedstaaten, auf die Kostenverteilung zwischen Mietern und Eigentümern und auch auf die sozialen Sicherungssysteme des Wohnens. Wie groß die Effekte sind, hängt unter anderem ab vom nationalen Mietrecht, den rechtlichen Regelungen für energetische Sanierungen und von der Bedeutung des Mietwohnungssegments für den jeweiligen nationalen Wohnungsmarkt. Eine interdisziplinär zusammengesetzte Forschergruppe hat die Auswirkungen insbesondere der Energieeffizienzrichtlinie in einer vergleichenden Analyse von 14 Staaten untersucht. Dabei war es besonders vorteilhaft, dass durch bestehende enge internationale Forschungskontakte vielfältige nationale Erfahrungen genutzt werden konnten.

Der vorliegenden Studie zufolge bringen diejenigen Staaten gute Voraussetzungen für eine angemessene Umsetzung von Energieeffizienzstrategien mit, die differenzierte Mietwohnungsmärkte mit starken verbandlichen Akteursstrukturen, einem hohen Anteil nicht gewinnorientierter Vermieter sowie spezifische und effektive rechtliche Regelungen zur Umlage der Kosten energetischer Sanierungen haben.

In der Studie wurden als Ausgangsbasis der rechtlichen Betrachtungen Länderprofile erarbeitet, die grundlegende Informationen der nationalen Wohnungsmärkte bieten. Diese „country profiles“ haben wir auf der Website des BBSR veröffentlicht.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre

Direktor und Professor Harald Herrmann

# Inhaltsverzeichnis, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

<b>Kurzfassung</b>	<b>8</b>
<b>Executive Summary</b>	<b>14</b>
<b>1 Einführung in das Forschungsprojekt</b>	<b>20</b>
1.1 Einleitung	20
1.2 Aufbau der Publikation	23
<b>2 Einfluss der EU-Gesetzgebung auf das Mietrecht</b>	<b>24</b>
2.1 Unmittelbarer Einfluss von EU-Recht auf das Mietrecht im Hinblick auf die Energieeffizienz von Mietsachen	25
2.2 Mittelbarer Einfluss von EU-Recht auf das Mietrecht und die Energieeffizienz von Mietsachen	26
2.2.1 Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010	26
2.2.2 Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz vom 25.10.2012	26
2.2.3 Sonstige EU-Richtlinien und Verordnungen (Auswahl)	29
2.3 Zwischenfazit	29
<b>3 Vergleichende Darstellung der für die energetische Gebäudesanierung relevanten Vorschriften der nationalen Mietrechte</b>	<b>30</b>
3.1 Allgemeine Bestimmungen des Mietrechts	31
3.1.1 Relevanz des öffentlich geförderten Wohnens	31
3.1.2 Relevante allgemeine Strukturen des Mietrechts	32
3.2 Nebenkostenverteilung	39
3.3 Besondere mietrechtliche Bestimmungen zur Energieeffizienz	40
3.3.1 Informationspflichten	40
3.3.2 Duldungspflichten	42
3.3.3 Pflicht zur energetischen Gebäudesanierung	45
3.3.4 Mieterhöhungen nach Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung	50
3.3.5 Subventionierung	55
<b>4 Typisierung und Pfadentwicklung der untersuchten Länder</b>	<b>58</b>
4.1 Wohlfahrtsregimes und Trends	58
4.2 Methodik der Typisierung	60
4.2.1 Vorgehen	60
4.2.2 Einzelindikatoren	60

4.3 Typisierung	66
4.3.1 Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 1: Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes	66
4.3.2 Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 2: Der Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung	67
4.3.3 Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 3: Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen	68
4.4 Zusammenfassende Typisierung und Zwischenfazit	69

<b>5 Fazit</b>	<b>72</b>
----------------	-----------

<b>6 Literaturverzeichnis</b>	<b>76</b>
-------------------------------	-----------

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung des Mietwohnungsanteils in EU-Ländern	8
Abbildung 2: Share of rental dwellings in EU countries	14
Abbildung 3: Übersicht der untersuchten Länder	20

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Regulierung der Höhe des Mietpreises	34
Tabelle 2: befristete und unbefristete Mietverhältnisse	36
Tabelle 3: tatsächliche Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Vertragsdauer durch den Vermieter	37
Tabelle 4: Kündigungen durch den Vermieter (nur bei Ländern mit typischerweise unbefristeten oder langen Mietverhältnissen untersucht)	38
Tabelle 5: Recht des Vermieters auf Durchführung von Sanierungsmaßnahmen	42
Tabelle 6: Bestimmungen zu Sanierungen	46
Tabelle 7: Regelungen zur Mieterhöhung bei energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen	50
Tabelle 8: Niederländisches Punktesystem zur Mietenbestimmung	53
Tabelle 9: Direkte Fördermaßnahmen der Länder	54
Tabelle 10: Umsatzsteuerbegünstigungen	55
Tabelle 11: Einkommens- bzw. Körperschaftssteuerbegünstigung	57
Tabelle 12: Wohlfahrtsregimes der untersuchten Länder	59
Tabelle 13: Kategorisierung: Anteil Mietwohnungen	61
Tabelle 14: Kategorisierung: Anteil der Sozialwohnungen am Mietwohnbestand	62
Tabelle 15: Typisierung der Länder nach Gruppen im Überblick	70

# Kurzfassung

Zum Klimaschutz und dem nachhaltigen Umbau der Energieversorgung hat sich die Europäische Union ambitionierte energiepolitische Ziele gesetzt. Die entsprechende Richtlinie (2012/27EU), die bis Juni 2014 in nationales Recht umzusetzen war, zielt besonders auf die Erhöhung der Energie-

effizienz im Gebäudebestand. Hier werden in der gesamten EU erhebliche Einsparpotenziale gesehen. Der Mietwohnungssektor spielt dabei eine wichtige Rolle, um die geforderten Effizienzziele zu erreichen.

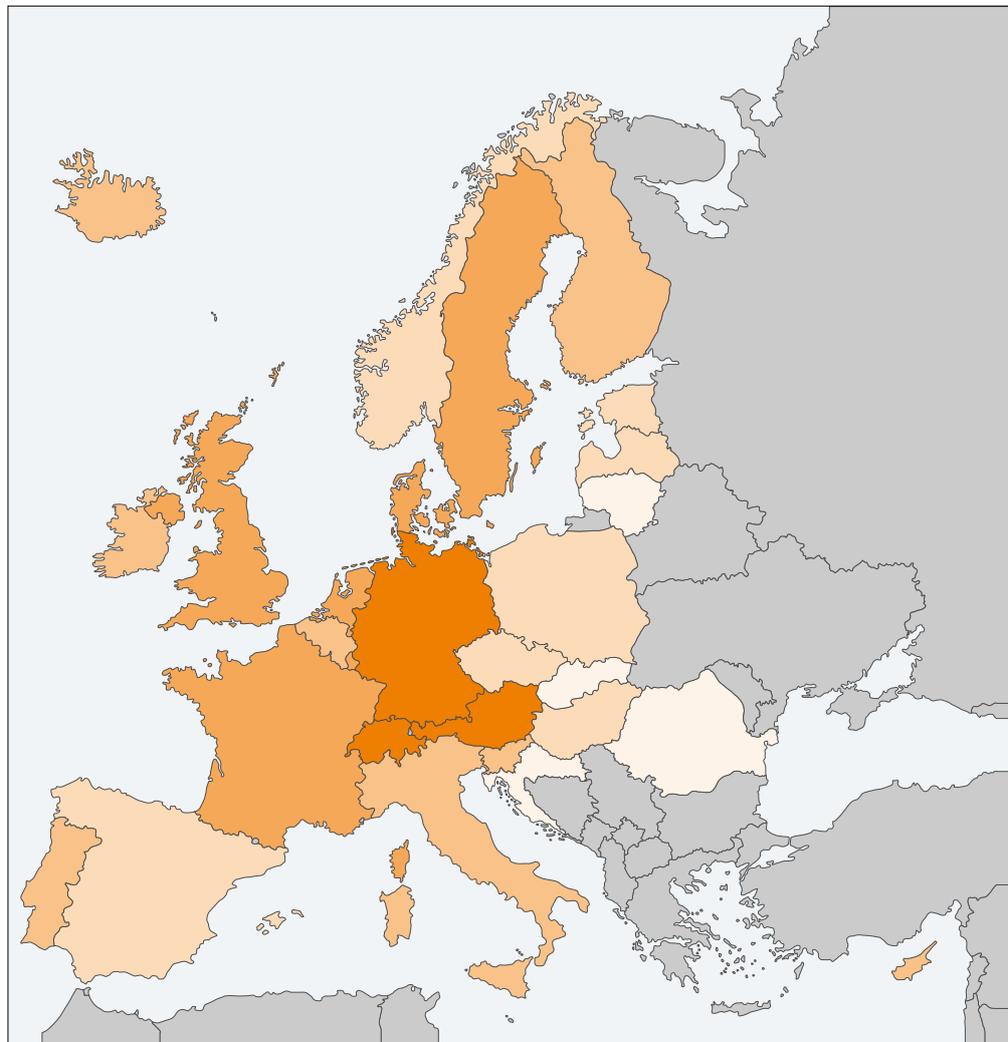
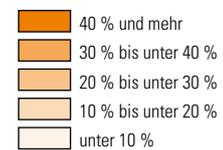


Abbildung 1: Verteilung des Mietwohnungsanteils in EU-Ländern  
Quelle: Eurostat

Mietwohnungsanteil 2011 (%)



## Ausgangslage und Methodik

Ausgangspunkt dieser Studie ist eine sozioökonomische und rechtsvergleichende Beschreibung der Mietmärkte in 12 EU-Mitgliedstaaten bzw. 13 Ländern (wobei innerhalb des Vereinigten Königreichs England und Schottland separat betrachtet wurden) sowie der Schweiz<sup>1</sup>. Darauf baut die vorliegende vergleichende Analyse derjenigen mietrechtlichen Vorschriften auf, die für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden relevant sind. Dies erfolgt sowohl aus europarechtlicher Perspektive als auch aus dem Blickwinkel der jeweiligen nationalen Mietrechtsordnungen.

Im Anschluss wird eine Gruppenbildung der untersuchten Länder durchgeführt. Dieser Ansatz zur Typisierung soll die mietrechtlichen Ergebnisse in den Gesamtkontext einordnen und orientierende Aussagen darüber liefern, unter welchen Voraussetzungen Energieeffizienzfortschritte wirksam erreicht werden.

Darüber hinaus untersucht die Studie, welche Ansätze die verschiedenen Länder gewählt haben, um im mietrechtlich relevanten Bereich europäische Vorgaben umzusetzen (in der Schweiz im Rahmen des autonomen Nachvollzugs des EU-Rechts). Dazu müssen zunächst auf europäischer Ebene diejenigen Rechts- und Politikbereiche identifiziert werden, die wesentlichen Einfluss auf die mietrechtlichen Bestimmungen zur Energieeffizienz nehmen. Zentrale Rechtsgrundlage im europäischen Primärrecht ist hierfür Art. 194 AEUV, der als Ziele der europäischen Energiepolitik explizit die Förderung von Energieeffizienz und von Energieeinsparungen nennt.

Im Januar 2014 beginnend, analysierte das Forschungsprojekt die Wohnungsmarktsituation mit Fokus auf Energieeffizienz und die Schnittstellen zum Mietrecht sowie den öffentlichrechtlichen Regulierungen zur Steigerung der Energieeffizienz im Mietwohnungsbestand in 14 ausgesuchten europäischen Rechtsordnungen:

Dänemark	Deutschland
England	Estland
Finnland	Frankreich
Italien	Lettland
Niederlande	Österreich
Polen	Schottland
Schweden	Schweiz*

\*als Referenzland außerhalb der EU

Diese Auswahl umfasst sowohl Länder, die sich durch starke Differenzen zur Situation in Deutschland auszeichnen, als auch Länder, die durch eine Ähnlichkeit auf der Ebene von Gesetzen und Rechtspraxis sowie anderen Regelungen charakterisiert sind. Dadurch wird es möglich, unterschiedliche Regulierungsmodelle und ihre Besonderheiten aufzudecken und Elemente guter Praxis zu identifizieren.

Methodisch verfolgte das Forschungsprojekt eine Synthese verschiedener Ansätze. Zunächst wurden Sekundärliteratur und vor allem eigene Informationsbestände herangezogen. Hierbei konnte vor allem auf die umfangreichen Vorarbeiten des Projektteams aus dem TEN-LAW-Projekt zurückgegriffen werden (durchgeführt vom Zentrum für Europäische Rechtspolitik an der Universität Bremen (ZERP), gefördert nach dem 7. EU-Forschungsrahmenprogramm<sup>2</sup>).

Als zentrale Informationsgrundlage wurde von Berichterstattern („Länderreporter“) für jedes der genannten Länder ein ausführlicher Questionnaire beantwortet. Dessen Struktur und Inhalte waren überwiegend qualitativ gehalten. Hinzu kam Material aus Sekundärliteratur. In Workshops mit dem Auftraggeber und Vertretern anderer Ministerien sowie unter Hinzuziehung externer Experten (aus Spanien, den Niederlanden und Österreich) wurde der jeweilige Arbeitsstand kritisch gespiegelt und vertieft. Schließlich wurde in der Endphase des Forschungsprojekts erneut auf die Expertise der Länderreporterinnen und -reporter zurückgegriffen, um zentrale Ergebnisse aus der jeweiligen nationalen Perspektive überprüfen zu lassen.

<sup>1</sup>Diese ausführlichen Beschreibungen zu den nationalen Wohnungsmärkten sind nicht Teil dieser Publikation. Die Länderprofile können jedoch online auf den Seiten des BBSR abgerufen werden (BBSR-Online-Publikation „Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich“, Kapitel 2)

<sup>2</sup>Vgl. [www.tenlaw.uni-bremen.de](http://www.tenlaw.uni-bremen.de).

## Vorgehen im Forschungsprojekt und Zwischenergebnisse

Das Forschungsprojekt „Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich“, auf dessen Ergebnissen diese Publikation fußt, gliederte sich in vier Arbeitsschritte:

### Arbeitsschritt 1: Länderprofile

Für jedes Land wurde ein überblicksartiges Länderprofil erstellt. Dabei wurde auf vielfältige Informations- und Datengrundlagen zurückgegriffen, primär auf das selbst erhobene Material aus dem Questionnaire. Die einheitliche Gliederung der Profile stellt sich wie folgt dar:

- Charakteristik des nationalen Wohnungssystems
- Gebäudetypologie
- Trends der Wohnungspolitik und Versorgung
- Der Mietwohnungsmarkt
- Exkurs Mietrecht
- Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich
- Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Damit liegt eine einheitlich strukturierte und abgestimmte Informationsgrundlage zu den genannten Themen für jedes der Untersuchungsländer vor. Die Beschreibungen zu den nationalen Wohnungsmärkten sind nicht Teil dieser Publikation. Die Länderprofile können online auf den Seiten des BBSR abgerufen werden (BBSR-Online-Publikation „Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich“, Kapitel 2).

### Arbeitsschritt 2: Einfluss der EU-Gesetzgebung auf das Mietrecht

Für die relevante EU-Gesetzgebung zur Energieeffizienz wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Sie ergab, dass eine größere Zahl von Richtlinien und Verordnungen einen Einfluss auf die Energieeffizienz im Wohnungsmarkt oder auf das Mietrecht haben können. Sie reichen vom Vergaberecht über technische Standards bis hin zum Verbraucherschutzrecht. Diese europäischen Instrumente werden dahingehend unterschieden, ob sie unmittelbaren oder mittelbaren Einfluss auf das nationale Mietrecht entfalten.

### Arbeitsschritt 3: Vergleichende Darstellung der für die energetische Gebäudesanierung relevanten Vorschriften der nationalen Mietrechte

Bei der vergleichenden Darstellung der nationalen Mietrechte einschließlich der Regulierung energetischer Sanierungen wurde vor allem unterschieden zwischen (a) allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts, (b) der Nebenkostenverteilung und (c) mietrechtlichen Bestimmungen zur Energieeffizienz.

Eine Auswertung der Regelungen zu allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts zeigt hinsichtlich der Dauer von Mietverhältnissen, dass im Wesentlichen zwischen drei Typen von Ländern unterschieden werden kann:

- Länder, in denen befristete und unbefristete Mietverträge zulässig sind (z. B. Österreich);
- Länder, in denen nur befristete Mietverträge zulässig sind (z. B. Frankreich);
- Länder, in denen befristete Mietverträge nur ausnahmsweise zulässig sind (z. B. Deutschland).

Hinsichtlich der Kündbarkeit von unbefristeten Mietverhältnissen ist eine Einordnung der untersuchten Länder ebenso in drei Kategorien möglich:

- Länder, in denen eine freie Möglichkeit der Kündigung von unbefristeten Mietverträgen besteht (z. B. Schweiz);
- Länder, in denen eine Kündigung von unbefristeten Mietverträgen nur bei Vorliegen eines zulässigen Kündigungsgrundes möglich ist (z. B. Dänemark);
- Länder, in denen faktisch keine Kündigungsmöglichkeit eines unbefristeten Mietvertrages besteht (Schweden).

Weitere wichtige Fragestellungen, die rechtsvergleichend dargestellt und in der Folge für eine Gesamttypisierung der Länder herangezogen werden, sind:

- Die Regulierung der Miete (bei neuen Vertragsabschlüssen sowie die Erhöhung von Bestandsmieten)
- Duldungspflichten des Mieters bei Renovierungsmaßnahmen
- Die rechtliche und faktische Verteilung der Kostentragung von Betriebs- und Nebenkosten zwischen Mieter und Vermieter
- Informationspflichten über den energetischen Zustand von Mietobjekten sowie die Rechtsfolgen bei einer Verletzung der Informationspflichten
- Zwang zur energetischen Gebäudesanierung z. B. im Falle von bestimmten Renovierungsmaßnahmen oder bei Unterschreitung eines bestimmten Standards
- Sonderregelungen zur Kostenverteilung bei Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung zwischen Mieter und Vermieter (in Ländern mit Regulierungen zur Mietzinserhöhung von Bestandsmieten)
- Staatliche Subventionen für energetische Gebäudesanierung (Steueranreize, direkte Subventionen).

#### **Arbeitsschritt 4: Typisierung und Pfadentwicklung der untersuchten Länder**

Ein weiterer Arbeitsschritt galt der vergleichenden Deskription der verschiedenen Rahmenbedingungen und Umsetzungsstrategien im Hinblick auf Energieeffizienz.

Im Ergebnis lassen sich die untersuchten Länder demnach grundsätzlich drei Haupttypen zuordnen:

- **Ländertyp 1:**

*„Überwiegend nicht gewinnorientierter Mietwohnungsmarkt mit vergleichsweise hohem Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen“: Dänemark, Schweden, Niederlande*

Die Länder dieser Gruppe sind gekennzeichnet durch einen vergleichsweise hohen Regulierungsgrad in Bezug auf die Möglichkeit der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen und die Umlagemöglichkeiten der Kosten im bestehenden Parteienverhältnis. Die Fördermittelabfrage für energetische Maßnahmen ist in der Gruppe niedrig bis mittelhoch. Überwiegend haben nicht gewinnorientierte Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften in diesen Ländern eine hohe Relevanz, und die Bestandssicherheit der Mietverhältnisse ist hoch.

- **Ländertyp 2:**

*„Mittlerer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei sicheren Mietverhältnissen“: Frankreich, Deutschland, Österreich*

Diese Ländergruppe weist im Hinblick auf die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen einen mittelhohen Regulierungsgrad auf (i.d.R. prozedurale Regulierung; in Österreich uneinheitlich). Die Umlagemöglichkeiten sind in den Ländern in unterschiedlichem Ausmaß reguliert (Österreich uneinheitlich). Die Nachfrage nach entsprechenden Fördermitteln ist mittelhoch bis hoch. Darüber hinaus sind die Länder dieser Gruppe durch eine im Allgemeinen hohe Bestandssicherheit der Mietverhältnisse gekennzeichnet (in Österreich uneinheitlich, da abhängig von der Gebäudeart).

- **Ländertyp 3:**

*„Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen“: Schweiz, England, Schottland, Italien und Estland*

In der dritten Gruppe finden sich die Länder, in denen die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen im Vergleich am wenigsten reguliert ist. In England, Schottland und in der Schweiz ist diese lediglich prozedural reguliert. In Estland und Italien wird eine individuelle Zustimmung der betroffenen Mieter vorausgesetzt – allerdings bei Italien in langfristig nicht bestandssicheren Mietverhältnissen. Auch die Umlage der Sanierungskosten ist in dieser Länder-Gruppe nicht weiter reguliert, sondern erfolgt rein marktbasierend. Die Sicherheit der Mietverhältnisse am freien Wohnungsmarkt ist in dieser Gruppe gemeinhin gering.

Finnland, Polen und Lettland weisen in zentralen Fragen individuelle Charakteristika auf, sodass eine sinnvolle Einordnung in das obige Gesamtsystem nicht möglich ist. Aus diesem Grund bleiben sie bei der finalen Typisierung ohne endgültige Zuordnung.

Im Rahmen der Bearbeitung zeigte sich, dass selbst bei sehr großer Ähnlichkeit zentraler Parameter (z.B. Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand) die nationalen Rahmenbedingungen sehr unterschiedlich ausfallen können, und damit auch die Anpassungsstrategien im Rahmen der energetischen Anpassung der Bestände. Für die Erreichung von Energieeffizienzzielen im Mietwohnsektor zeigen die folgenden Faktoren eine vordergründige Relevanz:

- Stabilität von Mietverhältnissen
- Intensität des Regulierungsgrads für energetische Sanierungen
- Duldungspflichten des Mieters
- Anteil des gemeinnützigen Sektors am Wohnungsangebot

## Zentrale Ergebnisse und Fazit

Zur Erreichung ihrer Klimaschutz-Ziele setzt die Europäische Kommission im Bereich der energetischen Gebäudesanierung in erster Linie auf die Fortsetzung bestehender Maßnahmen und Strategien in den untersuchten Ländern. Diese Maßnahmen und Strategien haben sich vor dem Hintergrund unterschiedlicher nationaler Besonderheiten (Gebäudestruktur, klimatische und rechtliche Rahmenbedingungen und dergleichen) während der letzten Jahrzehnte herausgebildet und werden auch der EU-Energieeffizienzpolitik zugrunde gelegt. Auf europäischer Ebene werden die Mitgliedstaaten zudem durch ein umfassendes Melde- und Berichtswesen angeleitet und verpflichtet, sowohl eigene Aktionspläne für Energieeffizienz als auch langfristige Strategien zur Bestandssanierung bei privaten Wohngebäuden auszuarbeiten und der Kommission über die Umsetzung dieser Aktionspläne und Strategien fortlaufend Bericht zu erstatten.

Für die Untersuchung der Auswirkungen von energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen auf Mieter und Vermieter ist primär das **allgemeine Wohnraummietrecht auf nationaler Ebene** maßgeblich. Nationale Vorschriften sind auch für die Frage entscheidend, ob das Mietrecht bei energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen eine angemessene Nutzenverteilung zwischen Mieter und Vermieter erlaubt, wie es Art. 19 der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz fordert. In den meisten der untersuchten Länder kann die

**Miethöhe** zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses frei festgelegt werden. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen sind hingegen in einer Mehrzahl der europäischen Staaten regulativ beschränkt; außerdem sind sie in ihrer Interaktion mit den Vorschriften zur Vertragsbeendigung zu untersuchen, die – sofern zulässig – für den Vermieter eine offensichtliche Alternative darstellen kann.

Hinsichtlich der **Dauer der Mietverträge** herrschen, unabhängig von der dogmatischen Konstruktion, in den meisten untersuchten Ländern in der Praxis unbefristete Mietverträge vor. Länder mit unbefristeten Verträgen lassen in der Regel eine Kündigung zur Erzielung einer höheren Miete nicht zu, oftmals jedoch zur Kündigung mit dem Ziel einer (energetischen) Kernsanierung. Befristete Mietverhältnisse bieten zwar theoretisch auch kurzfristig die Chance, bei Mieterwechseln energetische Maßnahmen zu ergreifen. Gerade in Ländern mit meist kürzer befristeten Verträgen wird jedoch vergleichsweise wenig energetische Anpassung realisiert. Ein wesentlicher Erklärungsansatz geht davon aus, dass diese Vermieter den Aufwand gerade bei älteren Objekten scheuen, der ein entsprechend höheres Return on Invest nicht erwarten lässt.

Hinsichtlich der **Duldungspflichten des Mieters** ist festzuhalten, dass die meisten Ländermietrechtsordnungen eine energetische Sanierung binnen kurzer Zeit ohne hohe zusätzliche Belastungen für den Vermieter faktisch zulassen. In

einzelnen Ländern können jedoch Probleme bei energetischen Gebäudesanierungen entstehen, da dort die Duldungspflichten der Mieter teils stark eingeschränkt sind und Mietverhältnisse alternativ auch nicht kurzfristig beendet werden können.

Das Recht des Vermieters auf **Mieterhöhung nach Durchführung energetischer Maßnahmen** ist in den untersuchten Ländern teils in Spezialnormen, teils im allgemeinem Mietrecht, inhaltlich jedenfalls sehr unterschiedlich geregelt. Die Möglichkeit zur Verlagerung von Renovierungskosten auf den Mieter durch Mieterhöhungen ist jedoch eine wesentliche Voraussetzung für eine angemessene Nutzenverteilung bei energetischen Sanierungsmaßnahmen im Sinne von Art. 19 der Richtlinie 2012/27/EU. Dies ist schon deshalb relevant, weil aufgrund der üblichen Verteilung von Heizkosten in erster Linie der Mieter von Energieeinsparungen profitiert, während der Vermieter die Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren hat.

In denjenigen untersuchten Ländern, in denen die Miethöhe auch in einem bestehenden Mietverhältnis nicht reguliert ist und sich deswegen nach der Marktsituation richtet, existieren keine gesonderten Vorschriften zur Mieterhöhung nach einer Sanierung. Die Typisierung zeigt, dass gerade in solchen Ländern meist ein höherer energetischer Sanierungsbedarf besteht.

Wenn das Wohnen zur Miete Rahmenbedingungen unterliegt, die eine wirtschaftliche (d. h. aus den Mieterträgen refinanzierbare) energetische Investition schwierig oder unmöglich machen (namentlich, wenn das Wohnen zur Miete vorwiegend bei zahlungsschwächeren Bevölkerungsgruppen verbreitet ist), werden finanzielle Anreize relevant. Bei der Subventionierung von energetischen Gebäudesanierungen bedienen sich die meisten untersuchten Länder einer Kombination aus Darlehensförderung und Zuschüssen sowie steuerlichen Anreizen bei der Umsatz-, Einkommens- und/oder Körperschaftsteuer.

Welche Rahmenbedingungen sind für eine erfolgreiche energetische Umsetzungsstrategie günstig? Anhand der Forschungsergebnisse zeichnet sich deutlich ab, dass diejenigen Länder gute Voraussetzungen mitbringen, die differenzierte Mietwohnungsmärkte mit starken verbandlichen Akteursstrukturen und Interessensvertretungen, einem hohen Anteil nicht gewinnorientierter Vermieter sowie spezifische und effektive rechtliche Regelungen zur Umlage der Kosten energetischer Sanierungen aufweisen.

# Executive Summary

With a view to furthering climate protection and a sustainable reform of energy supply, the European Union has committed itself to ambitious objectives in energy policy. Directive 2012/27/EU, which had to be implemented into national law by June 2014,

specifically aims at increasing energy efficiency in the existing building stock. Indeed, a huge potential for energy savings may be supposed to exist in this sector. Rental dwellings therefore play a significant role in this context.

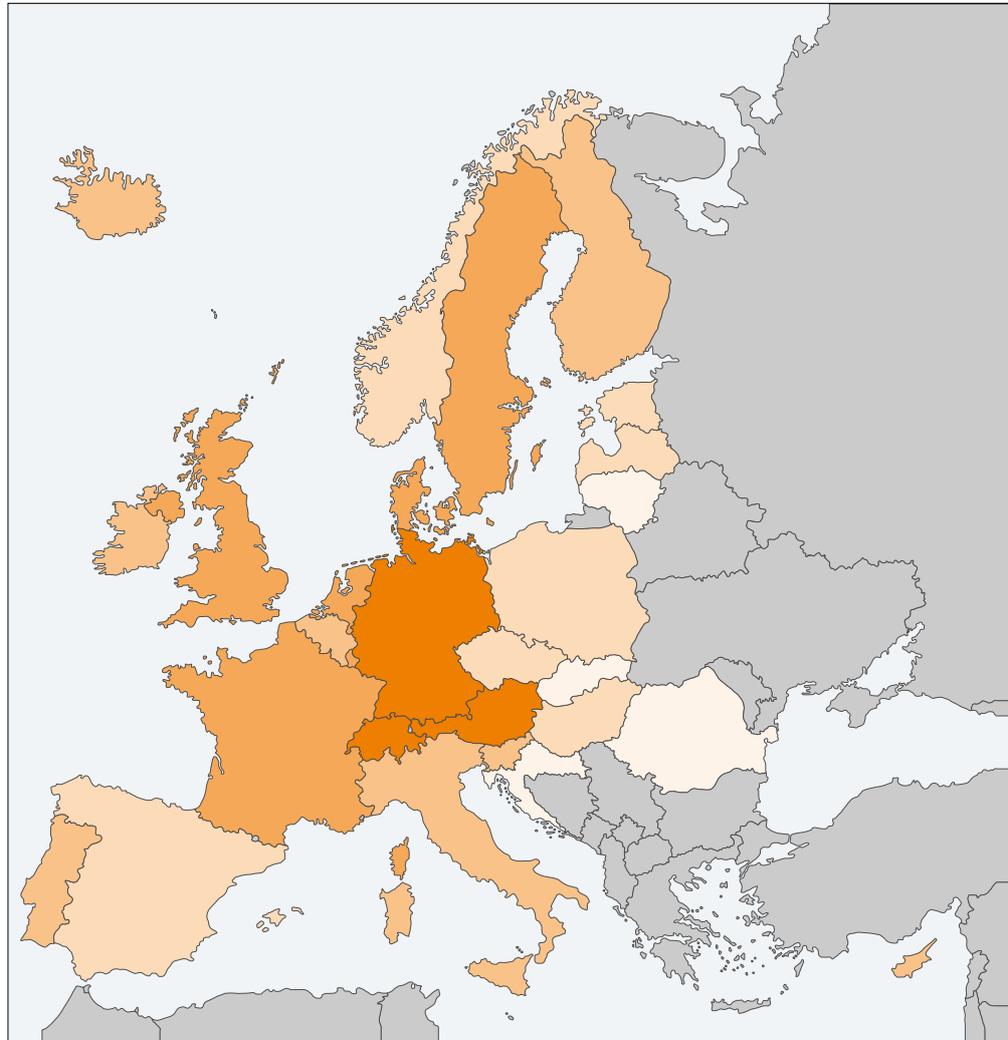
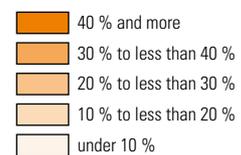


Abbildung 2: Share of rental dwellings in EU countries

Source: Eurostat

Share of rental dwellings 2011 (%)



## State of the art and methodology

The present study starts off from a socioeconomic and comparative description of tenancy law and markets in 12 EU Member States resp. 13 countries (as within the UK, England and Scotland have been analysed separately) and Switzerland<sup>1</sup>. The comparative analysis of tenancy law provisions relevant to energy renovation in the rental stock is based on this description, which extends to both the European and the national level.

On the basis of this analysis, the countries under review are divided into several groups. This categorization aims at locating national tenancy law provisions within the overall energy policy context and explaining under which conditions progress in energy efficiency in buildings may be reached.

Beyond that, the study examines which approaches the various countries have chosen to implement European provisions into national tenancy and housing law (in Switzerland in the framework of autonomous alignment to European legal standards). To this end, the study first needs to identify those fields of law and policy which have a strong bearing on energy efficiency. The central legal basis in European primary law is Art. 194 TFEU, which explicitly focuses on the promotion of energy efficiency and energy savings as objectives of European energy policy.

Starting in January 2014, the research project underlying the present study analysed the situation of the housing market with a particular focus on energy performance and its interconnections with private tenancy law and public law regulations aiming at increasing energy efficiency in the rental stock. This analysis was carried out in 14 selected European legal orders:

Denmark	Germany
England	Estonia
Finland	France
Italy	Latvia
Netherlands	Austria
Poland	Scotland
Sweden	Switzerland*

\*as third country of reference

This selection encompasses both countries which are very different from Germany and countries exhibiting similar legislative provisions as well as court and administrative practice. This approach enables the identification of different regulatory models and elements of best practice.

In a methodological perspective, this project is based on a synthesis of different approaches. First, secondary literature and own sources of information were used. In this respect, the broad preliminary work undertaken by the project team in the framework of the Tenlaw project (implemented by the Centre of European Law and Politics at Bremen University (ZERP) under the 7<sup>th</sup> Framework Programme of the EU) could be relied upon<sup>2</sup>.

As the central source of information, a detailed questionnaire was answered by specialized national reporters for each of the countries under review. Its contents and structure had a qualitative focus. This knowledge base of the project was reflected and broadened in various workshops, which were organized together with the contracting authority and to which representatives of other federal ministries and external experts (from Spain, the Netherlands and Austria) were invited. In the final phase of the project, the national reporters were consulted again to control its key results.

<sup>1</sup>The detailed descriptions of the national rental markets are not part of this report. However they can be downloaded online from the BBSR homepage (BBSR-Online-Publikation "A European Comparison of Tenancy Regulation and Energy-Efficient Refurbishment", chapter 2).

<sup>2</sup>Cf. [www.tenlaw.uni-bremen.de](http://www.tenlaw.uni-bremen.de)

### Scientific approach and intermediary results

The publication at hand rests on the research project "A European Comparison of Tenancy Regulation and Energy-Efficient Refurbishment". The study was based on four main steps:

#### Step 1: Country profiles

For each country, a profile was drafted which is based on multiple sources of information and data including the expert answers to the questionnaire. The uniform structure of the profiles may be summarized as follows:

- Basic features of the national housing system
- Typology of rental buildings
- Trends in housing policy and supply
- Rental markets
- Excursus on national tenancy law
- Networks of actors active in rental housing
- Energetic efficiency: basic features and trends

These profiles contain a structured and coordinated information base on all covered areas of research and for each of the countries under review. These in-depth descriptions of the national housing markets are not part of this report. They can be found online in an English and German version (BBSR-Online-Publikation "A European Comparison of Tenancy Regulation and Energy-Efficient Refurbishment", Chapter 2).

#### Step 2: Influence of EU legislation on national tenancy law

In this step, stock is taken of the relevant EU legislation on energy efficiency. This analysis shows that a large number of European directives and regulations considerably influence housing markets and tenancy laws. These range from public procurement law to technical standards and consumer law. These legislative instruments are structured and evaluated according to whether they exercise direct or indirect influence on national tenancy law.

#### Step 3: Comparative analysis of national tenancy law provision relevant to energy renovation of buildings

The comparative analysis of national tenancy laws including the regulation of energy renovation makes a distinction between (a) general tenancy law, (b) legal prescriptions on the distribution of additional costs and utilities and (c) tenancy law provisions on energy efficiency.

An evaluation of general tenancy law provisions shows that three types of countries may be distinguished with respect to the duration of tenancy relationships:

- Countries in which fixed-term and open-ended tenancy contracts are lawful (e.g. Austria).
- Countries in which only fixed-term tenancy contracts (normally covering longer periods) are lawful (e.g. France, Italy).
- Countries in which fixed-term tenancy contracts are lawful only exceptionally (e.g. Germany).

As regards termination of open-ended tenancy contracts, the countries under review may be divided into three categories:

- Countries where open-ended contracts may be terminated without restrictions (e.g. Switzerland)
- Countries where open-ended contracts may be terminated only for important, legally predefined reasons (e.g. Denmark, Germany).
- Countries where open-ended contracts cannot, factually, be terminated (e.g. Sweden).

The following further issues, which are relevant to a comparative law analysis and an overall categorization of countries, are analysed:

- Rent regulation (in the case of the conclusion of new contracts and rent increases in existing contracts)
- Obligations of the tenant to tolerate refurbishment works
- The distribution in fact and in law of running costs and additional charges between landlord and tenant
- Information duties relating to the energetic state of rental dwellings and the remedies available in case of their violation.
- Obligations to carry out energy refurbishment measures, e.g. in the case of certain measures or of violation of certain technical or environmental standards
- Special regulations on the division of costs of measures of energy renovation between landlord and tenant (in countries allowing rent increases in existing contracts)
- State aid for measures of energy renovation (tax incentives and direct subsidies)

#### Step 4:

#### Categorization and path developments in the countries under review

A further step is devoted to the comparative description of different framework conditions and implementation strategies. According to this analysis, the countries under review may be subdivided into three main types:

- **Type 1:**

*“High share of non-profit rental dwellings with a comparatively high degree of regulation of energy renovation”: Denmark, Sweden, Netherlands*

The countries pertaining to this group are characterized by a comparatively high degree of regulation aimed at implementing measures of energy renovation and shifting costs on tenants. The requests for public subsidies are low to medium in this group. Non-profit housing associations and cooperatives have mostly high relevance in these countries and security of tenure is likewise high.

- **Type 2:**

*“Medium degree of regulation on energy renovation combined with high degree of security of tenure”: France, Germany, Austria*

This group displays a medium degree of regulation on energy renovation (normally, this regulation has a procedural focus, except in Austria). The allocation of costs on tenants is legally possible to different degrees (no uniform regulation in Austria). The requests for subsidies are medium to high. Security of tenure is generally high in these countries (in Austria, it depends on the type of rental buildings).

- **Type 3:**

*“Low degree of regulation on energy renovation combined with a rather low degree of security of tenure”: Switzerland, England, Scotland, Italy and Estonia*

This group is made up of countries in which energy renovation measures are comparatively little regulated. Thus, in England, Scotland and Switzerland, only the procedure to be observed for energy renovation works is regulated. In Estonia and Italy, the consent of the tenant is required; alternatively, the landlord may terminate a rental contract in a medium term perspective. The allocation of renovation costs on the tenant is not legally regulated but market-based. Security of tenure in the private rental sector is generally low in this group.

Finland, Poland and Latvia display individual features in central issues, for which reason they cannot be accommodated plausibly in this categorization. For this reason, they could not be integrated into final analysis either.

Moreover, the project has shown that, despite the close resemblance of central parameters (e.g., the share of rental dwellings in the overall stock), the national framework conditions and therefore also the national strategies to adapt the housing stock to the objectives of energetic renovation may be very different. The following factors are relevant in this respect:

- Stability of tenancy relationships
- High degree of regulation of energetic renovations
- Obligation of the tenant to tolerate energy refurbishment works
- Share of non-profit housing in the overall stock

## Key results and conclusions

To promote energetic renovation of buildings, the European Commission primarily relies on existing measures and strategies in the countries under review. These measures and strategies have been shaped during the last decades against the background of different national framework conditions (including the structure of the building stock, climatic conditions and legal provisions) and constitute the basis of European energy policy.

At European level, EU Member States are subject to notification and reporting requirements and obliged to elaborate national action plans for energetic efficiency and strategies for the refurbishment of the existing housing stock.

An assessment of the impact of energy renovation measures on landlord and tenant depends primarily on **general tenancy law at national level**. National provisions also determine whether an adequate division of the benefits of such measures may be achieved, as prescribed by Art. 19 Directive 2012/17/EU.

In most countries under review, the **amount of the rent** may be agreed upon freely by the parties at the conclusion of the contract. Conversely, rent increases in existing contracts are limited by reg-

ulatory provisions in most countries; in addition, their interaction with the rules on termination of the tenancy relationship is relevant as termination may constitute an obvious alternative for the landlord if legally possible.

As regards duration of tenancy contracts, open-ended contracts are predominant in practice in most countries under review. Countries with fixed-term contracts do not normally allow termination to achieve rent increases whereas termination to enable core refurbishment works to enhance the energy performance of the building is generally possible. At least in theory, short term contracts seem to offer the possibility of implementing energy renovation measures at the end of each term. However, the data show that in countries characterized by short term contracts, such as the UK, the volume of energy renovation measures carried out up until now is rather low. This may be explained by the fact that landlords may refrain from investments into old buildings in particular on account of insufficient rates of return.

As regards the **obligation of the tenant to tolerate energy refurbishment works**, it seems that most countries allow energy refurbishment measures to be carried out within a reasonable delay and without prohibitive additional costs for the landlord. However, in a few countries including e.g.

Poland, problems with such measures may arise, as neither obligations of the tenant to tolerate refurbishment works exist nor may tenancy contracts be lawfully terminated within shorter periods of time.

The landlord's right to **increase the rent after completion of energy refurbishment** measures is regulated in very different ways, irrespective of whether the pertinent provisions are contained in special legislation or general tenancy law. However, the possibility of allocating renovation costs on the tenant through rent increases constitutes an essential precondition for an adequate distribution of the benefits of refurbishment measures in the sense of Art. 19 Directive 2012/27/EU. This is so for the simple reason that the tenant profits most from energy savings according to the usual allocation of heating costs among the parties whereas the landlord is obliged to finance the refurbishment in the first place.

In those countries where the rent is not regulated in existing contracts and, therefore, depends on the market, there exist no special provisions on rent increases after the completion of energy refurbishment works. The categorization shows that those countries typically show a higher need for enhancing the energy performance of buildings.

**Financial incentives** become relevant when rent-

al dwellings are subject to framework conditions which render cost-effective (i.e. capable of being refinanced from rental income) investments difficult or impossible (in particular when rental dwellings are predominantly occupied by low income, vulnerable tenants). For the subsidization of energy refurbishment measures, most countries use a combination of facilitated loans and benefits as well as tax incentives in the field of VAT, income and/or corporate taxes.

In sum, which framework conditions would seem to be suitable to strategically promote energy refurbishment measures? The results of this research show that the countries appearing to score the best are those with differentiated rental markets which have strong associations and interest representations, a high share of non-profit landlords as well as specific and effective legal provisions to enable the allocation of the costs of energy refurbishment measures on tenants.

# 1 Einführung in das Forschungsprojekt

## 1.1 Einleitung

Aus Gründen des Klimaschutzes und des angestrebten nachhaltigen Umbaus der Energieversorgung („Energiewende“) hat sich die Europäische Union ambitionierte energiepolitische Ziele

gesetzt. Neben dem Ausbau erneuerbarer Energien spielt dabei insbesondere die Verbesserung der Energieeffizienz eine wesentliche Rolle. Ziel ist die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der EU um mindestens 40 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990.



Abbildung 3: Übersicht der untersuchten Länder

Quelle: RegioKontext GmbH

Ende 2012 ist die EU-Energieeffizienz-Richtlinie in Kraft getreten, die einen Schwerpunkt in der Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudebestand hat, da in diesem Bereich noch erhebliche Einsparpotenziale bestehen.

In diesem Zusammenhang sollen auch Hemmnisse beseitigt werden, insbesondere in Bezug auf

*„(...) die Aufteilung von Anreizen zwischen dem Eigentümer und dem Mieter eines Gebäudes (...), damit diese Parteien nicht deshalb, weil ihnen die vollen Vorteile der Investition nicht einzeln zugutekommen oder weil Regeln für die Aufteilung der Kosten und Vorteile untereinander fehlen, davon abgehalten werden, Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz vorzunehmen.“<sup>1</sup>*

Die Umsetzung der Richtlinie erfolgt im Rahmen der jeweiligen nationalen Gesetzgebung. Dabei unterscheiden sich die rechtlichen (vor allem mietrechtlichen) Regelungen und Verfahren, mit denen Energieeffizienzmaßnahmen in den Mitgliedstaaten der EU umgesetzt werden, zum Teil erheblich. In Deutschland gibt es ein in seinen Konsequenzen zwar kontrovers diskutiertes, aber vergleichsweise klares Regelwerk. Wie solche Modernisierungen fristgerecht anzukündigen und umzusetzen sind und wie bezüglich der Kostentragung durch Eigentümer und Mietparteien zu

verfahren ist, wird weitgehend durch gesetzliche Vorschriften und Rechtsprechung im Mietrecht bestimmt. Während einige Länder vergleichbare Regelungen kennen, werden diese Vorgaben in anderen EU-Mitgliedstaaten, aufbauend auf spezifischen Rechts- und Verfahrenstraditionen, ganz anders umgesetzt. In manchen Ländern besteht zudem noch Unsicherheit darüber, ob zur Umsetzung der EU-Richtlinie überhaupt gesonderte mietrechtliche Regelungen notwendig sind.

Vor diesem Hintergrund wurde in einem Forschungsprojekt im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) die Wohnungsmarktsituation in 14 europäischen Ländern mit Fokus auf Energieeffizienz und Schnittstellen zum Mietrecht sowie öffentlich-rechtlichen Regulierungen zur Steigerung der Energieeffizienz im Mietwohnungsbestand analysiert. Hierbei wurden folgende 14 Länder in den Blick genommen:

Dänemark	Deutschland
England	Estland
Finnland	Frankreich
Italien	Lettland
Niederlande	Österreich
Polen	Schottland
Schweden	Schweiz*

\*als Referenzland außerhalb der EU

<sup>1</sup>Artikel 19 (1) a) Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG, Artikel 9.

Diese Auswahl umfasst sowohl Länder, die sich durch starke Differenzen zur Situation in Deutschland auszeichnen, als auch Länder, die durch eine Ähnlichkeit auf der Ebene von Gesetzen und Rechtspraxis sowie anderen Regelungen charakterisiert sind. Dadurch wird es möglich, unterschiedliche Regulierungsmodelle und ihre Besonderheiten aufzudecken und Elemente guter Praxis zu identifizieren.

Methodisch verfolgte dieses Forschungsprojekt eine Synthese verschiedener Ansätze. Zunächst wurden Sekundärliteratur und vor allem eigene Informationsbestände herangezogen. Hierbei konnte vor allem auf die umfangreichen Vorarbeiten des Projektteams aus dem TEN-LAW-Projekt zurückgegriffen werden (durchgeführt vom Zentrum für Europäische Rechtspolitik an der Universität Bremen (ZERP), gefördert nach dem 7. EU-Forschungsrahmenprogramm<sup>2</sup>).

Die aus diesem Zusammenhang bereits bestehenden internationalen Netzwerkstrukturen aus dem TENLAW-Projekt ließen sich in einem weiteren Arbeitsschritt für diese Untersuchung aktivieren. Hierfür wurde ein Fragenkatalog entwickelt, mit dessen Hilfe umfangliche Informationen zu folgenden Bereichen für das Projekt zusammengetragen wurden. Er gliedert sich in folgende Themenbereiche:

### **I. Kontext**

- Die gegenwärtige Situation des Wohnungswesens
- Mietwohnungen mit öffentlichen sozialen Aufgaben – Mietwohnungsbestände mit Mieten unter dem Marktniveau
- Wohnungspolitiken und andere Politikfelder mit Bezug auf energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände

### **II. Die Regelwerke energetischer Modernisierung und ihre praktischen Auswirkungen auf die Mietverhältnisse und -verträge**

- Kurze Einführung in die nationalen Mietrechtssysteme
- Die Regulierung durch Gesetz der energetischen Sanierung und ihre Umsetzung
- Die Auswirkungen der energetischen Sanierung auf Mietverträge
- Subventionierung

Als Länderberichterstatte(r)innen und -berichterstatte(r) wurden beauftragt:

- Dr. Tommi Ralli (Dänemark, Finnland und Schweden)
- Julia Cornelius (Deutschland)
- Prof. Peter Sparkes (England und Schottland)
- Mark Jordan (England und Schottland)
- Pille Arjakas (Estland)
- Prof. Irene Kull (Estland und Lettland)
- Dr. Fanny Cornette (Frankreich)
- Aleksandra Cimbale (Lettland)
- Julia Kolomijceva (Lettland)
- Prof. H.D. Ploeger (Niederlande)
- N.E.T. Nieboer (Niederlande)
- Raimund Hofmann (Österreich und Schweiz)
- Dr. Grzegorz Panek (Polen)
- Anna Wehrmüller (Schweiz)

Struktur und Inhalte des Fragenkatalogs waren überwiegend auf eine qualitative Analyse ausgerichtet. Auch zeigte sich, dass eine einheitliche Abfrage von Daten und Statistiken nur bedingt möglich war, da sich die vorhandenen Datenstrukturen auch in der EU häufig deutlich unterscheiden. Dennoch stand dem Forschungsprojekt mit den umfangreichen Informationen aus diesen Länderberichten eine umfassende Primärquelle zur Verfügung, anhand derer sich der vergleichende Forschungsansatz realisieren ließ.

Schließlich wurde in der Endphase des Forschungsprojekts erneut auf die Expertise der Länderberichterstatte(r)innen und -berichterstatte(r) zurückgegriffen, um zentrale Ergebnisse aus der jeweiligen nationalen Perspektive überprüfen zu lassen.

<sup>2</sup>Vgl. [www.tenlaw.uni-bremen.de](http://www.tenlaw.uni-bremen.de).

## 1.2 Aufbau der Publikation

Die vorliegende Studie gliedert sich in vier Arbeitsschritte:

1. In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt eine **Bestandsaufnahme der relevanten EU-Gesetzgebung**, insbesondere in Bezug auf die Energieeffizienzrichtlinie vom 25.10.2012 (Kapitel 2).
2. Darauf aufbauend erfolgt eine **vergleichende Deskription der rechtlichen Regelungen zum Thema energetische Sanierung und Umlagemöglichkeiten** hinsichtlich der Kostenbeteiligung der Nutzer an energetischen Sanierungsmaßnahmen (Kapitel 3).
3. Schließlich werden die Erkenntnisse der vorherigen Arbeitsschritte im Rahmen einer **Typisierung der Untersuchungsländer** zusammengeführt (Kapitel 4). Unter Berücksichtigung der Teilbereiche
  - Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes
  - Mietwohnungsmärkte und ihre Regulierung
  - Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmenwerden zunächst Teilgruppen abgeleitet und auf dieser Grundlage dann eine übergreifende Typisierung vorgenommen.

4. Die Ergebnisse werden abschließend in einem **Fazit** (Kapitel 5) zusammengefasst und mit einem Ausblick auf die Energieeffizienzpolitik der EU mit Fokus auf den Wohnungsmarkt versehen.

Ziel ist es, Ähnlichkeiten und Unterschiede in den nationalen rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen und den damit verbundenen Anpassungsstrategien bei der energetischen Sanierung der Bestände aufzuzeigen. Insbesondere gilt es die Arbeitshypothese zu untersuchen, ob bei Ähnlichkeit zentraler Parameter (z. B. Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand) auch vergleichbare Anpassungsstrategien erkennbar werden.

## 2 Einfluss der EU-Gesetzgebung auf das Mietrecht

In diesem Kapitel wird untersucht, welchen Einfluss geltendes EU Recht auf die nationalen Mietrechte der EU Mitgliedstaaten hat. Das „Recht der Energieeffizienz“ hat sich in der Europäischen Union seit Jahren zu einer tragenden Säule der Energie- und Umwelt- bzw. Klimaschutzpolitik entwickelt, von der zudem ein Mehrwert an Energieversorgungssicherheit erwartet wird. Das Energieeffizienzrecht im Allgemeinen ergänzt das bisherige Energierecht vor allem auf der Nachfrageseite, überschneidet sich jedoch mit bereits etablierten Bereichen des Energieumweltrechts und strahlt in zahlreiche andere Rechtsgebiete aus, unter diesen auch auf das Bau- und Mietrecht.<sup>1</sup>

Zentrale Rechtsgrundlage des Energieeffizienzrechts im Primärrecht der Europäischen Union ist Art. 194 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), in dem als Ziele der Europäischen Energiepolitik explizit die Förderung von Energieeffizienz und Energieeinsparungen genannt ist. Wörtlich heißt es dort in Absatz 1 (Auszug):

*„Die Energiepolitik der Union verfolgt im Geiste der Solidarität zwischen den Mitgliedstaaten im Rahmen der Verwirklichung oder des Funktionierens des Binnenmarkts und unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der Erhaltung und Verbesserung der Umwelt folgende Ziele:  
(...)  
c) Förderung der Energieeffizienz und von Energieeinsparungen sowie Entwicklung neuer und erneuerbarer Energiequellen (...).“*

Laut Art. 194 Abs. 2 AEUV erlassen das Europäische Parlament und der Rat unbeschadet der Anwendung anderer Bestimmungen der Verträge die Maßnahmen, die erforderlich sind, um die zuvor genannten Ziele der Steigerung der Energieeffizienz und von Energieeinsparungen zu verwirklichen. Als Maßnahme zur Förderung der Energieeffizienz sind alle Akte anzusehen, die den Wirkungsgrad des

Einsatzes von Energie erhöhen oder zur Einsparung von Energie führen.<sup>2</sup> Bei Maßnahmen zur Einsparung von Energie kann es sich auch um wirkungsgradunabhängige Maßnahmen handeln, beispielsweise durch die Verbesserung der Informationen der Endverbraucher über Energieeffizienzmaßnahmen, deren Einsparungseffekt sich durch eine Änderung des Nutzerverhaltens erzielen lässt.

In allen Bereichen des EU-Rechts zusammen nehmen derzeit mehr als fünfundvierzig EU-Gesetzgebungsmaßnahmen direkten oder indirekten Einfluss auf Mietrechtsverhältnisse. Hierbei haben allerdings nur wenige Richtlinien und Verordnungen direkte und unmittelbare Auswirkungen auf das nationale Mietrecht, wie beispielsweise Regelungen hinsichtlich des auf internationale Mietverträge anzuwendenden Rechts<sup>3</sup>, des auf die Wirkungen eines Insolvenzverfahrens u. a. auf Mietverträge anwendbaren Rechts<sup>4</sup> oder des internationalen Gerichtsstands in Mietsachen.<sup>5</sup>

Die meisten relevanten EU-Richtlinien und Verordnungen haben lediglich mittelbaren Einfluss auf das nationale Mietrecht. Dies trifft insbesondere auf unionsweite Vorgaben zur Errichtung und Ausstattung von Wohngebäuden zu, die etwa durch die Normierung von bestimmten Vorgaben zur Bestimmung der Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden oder Teilen von Wohngebäuden oder durch bestimmte Mindeststandards für Bauprodukte oder Einrichtungsgegenstände auf den Mietwohnungsbestand ausstrahlen; dies gilt aber auch im Hinblick auf die unionsrechtlichen Regelungen zur Energieeffizienz.

Zunächst werden die unionsrechtlichen Vorgaben näher untersucht, die einen unmittelbaren Einfluss auf die Gestaltung der Regelungen zur Energieeffizienz im Mietrecht haben (Kapitel 2.1). Danach werden die wichtigsten Regelungen mit mittelbaren Auswirkungen auf die Energieeffizienz von Mietwohnungen dargestellt (Kapitel 2.2).

<sup>1</sup>Pielow (2010): 115; zur Entwicklung der spezifischen rechtlichen Vorgaben der EU für Energieeffizienz in Gebäuden vgl. u. a. Müller-Kulmann, W.; Stock, J. (2013).

<sup>2</sup>Nettesheim, M. (2015).

<sup>3</sup>Art. 4 Abs. 1 lit. c, d, Art. 11 Abs. 5 Verordnung EG Nr. 593/2008 „Rom I-VO“.

<sup>4</sup>Art. 8 Verordnung EG Nr. 1346/2000 „EUInsVO“.

<sup>5</sup>Art. 22 Abs. 1 S. 2 Verordnung (EU) Nr. 1215/2012, „EuVVO“. Als weiteres Beispiel ist im Wohnungswesen und damit auch im Mietrecht die negative Vertragsabschlussfreiheit für „öffentlich zur Verfügung“ stehende Wohnungen durch die im allgemeinen Vertragsrecht geltenden Antidiskriminierungsrichtlinien (Diskriminierungsverbot wegen des Geschlechts, der Rasse oder der ethnischen Herkunft) beschränkt (Richtlinien 2000/43/EG und 2004/113/EG). Eine Erweiterung des Diskriminierungsverbots auch auf Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter und sexuelle Ausrichtung wird auf europäischer Ebene seit längerem diskutiert, die entsprechende Kommissionsvorlage (KOM(2008) 426 endg.) ist auf Grund des Einstimmigkeitserfordernisses für Antidiskriminierungsrichtlinien im Rat derzeit jedoch politisch nicht realisierbar. Einzelne Mitgliedstaaten, wie Deutschland mit dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) [Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz vom 14. August 2006 (BGBl. I S. 1897), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 3. April 2013 (BGBl. I S. 610) geändert], haben allerdings die bisherigen mindestharmonisierenden Richtlinien dahingehend überschießend umgesetzt, dass sie im Bereich des Mietrechts bereits den Vorgaben der Kommissionsvorlage entsprechen. Im Bereich des Verbrauchervertrages sind u. a. die Klauselkontrolle bei vorformulierten Standardverträgen (AGB) durch die Richtlinie 93/133/EWG oder der Einfluss des europäischen Lauterkeitsrechts (insb. Richtlinien 2005/29/EG und 2006/114/EG) bei Vermietung und Verkauf von Häusern und Wohnungen zu nennen, welche Regelungen insbesondere auch die Werbung für und die Vermarktung von Mietobjekten betreffen.

## 2.1 Unmittelbarer Einfluss von EU-Recht auf das Mietrecht im Hinblick auf die Energieeffizienz von Mietsachen

Unmittelbaren Einfluss auf die Gestaltung der Regelungen zur Energieeffizienz im Mietrecht nimmt insbesondere die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (früher: Richtlinie 2002/91/EG), die Informationspflichten in Form von Energieausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden oder Gebäudeteilen<sup>6</sup> für den Zeitpunkt einer Neuvermietung vorgibt. Ziel dieser Richtlinie ist die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden unter Berücksichtigung der lokalen und klimatischen Bedingungen als Beitrag zur Erfüllung der internationalen und europäischen Klimaschutzziele.

Die Richtlinie 2010/31/EU schreibt in Art. 11 Abs. 1 vor, dass die Mitgliedstaaten die erforderlichen Maßnahmen festzulegen haben, um ein System für die Erstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden einzurichten. Der Ausweis muss bestimmte Informationen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Referenzwerte wie namentlich Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz enthalten, um den Eigentümern oder Mietern von Gebäuden oder Gebäudeteilen einen Vergleich und eine Beurteilung von deren Gesamtenergieeffizienz zu ermöglichen. Der Ausweis kann dazu noch zusätzliche Angaben wie den Jahresenergieverbrauch von Nichtwohngebäuden und den Prozentanteil der Energie aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch enthalten.

Der Ausweis muss gemäß Art. 11 Abs. 2 der Richtlinie 2010/31/EU Empfehlungen für die kostenoptimale oder kosteneffiziente Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes oder Gebäudeteils enthalten, die sich sowohl auf Maßnahmen im Zusammenhang mit einer größeren Renovierung der Gebäudehülle oder gebäudetechnischer Systeme als auch auf Maßnahmen für einzelne Gebäudekomponenten beziehen, die unabhängig von einer größeren Renovierung der Gebäudehülle oder gebäudetechnischer Systeme

durchgeführt werden, es sei denn, es gibt kein vernünftiges Potential für derartige Verbesserungen (zu den Einzelheiten siehe Art. 11 Abs. 2 bis 4 der Richtlinie 2010/31/EU). Des Weiteren enthält der Ausweis einen Hinweis darauf, wo der Eigentümer oder Mieter genauere Angaben, auch zur Kosteneffizienz der im Ausweis enthaltenen Empfehlungen, erhalten kann (Art. 11 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU).

Die Mitgliedstaaten haben gemäß Art. 12 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2010/31/EU sicherzustellen, dass ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz für Gebäude oder Gebäudeteile, die an einen neuen Mieter vermietet werden, ausgestellt wird und dieser Ausweis oder eine Kopie desselben dem potenziellen Mieter vorgelegt und dem neuen Mieter ausgehändigt wird. Darüber hinaus ist nunmehr bei der Vermietung von Gebäuden und Gebäudeteilen, für die ein Ausweis vorliegt, auch bei Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien der in dem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes bzw. des Gebäudeteils angegebene Indikator der Gesamtenergieeffizienz zu nennen (Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU).

Die einzelnen Mitgliedstaaten haben über die Mindestinhalte des Ausweises sowie die Vorlageverpflichtung des Vermieters hinausgehend einen weiten Umsetzungsspielraum. Mögliche zivilrechtliche Rechtswirkungen der Ausweise bestimmen sich gemäß Art. 12 Abs. 7 der Richtlinie 2010/31/EU nach den nationalen Rechtsvorschriften.<sup>7</sup> Die Mitgliedstaaten haben also insoweit im Rahmen der allgemeinen unionsrechtlichen Verfahrensvorgaben des Äquivalenz- und Effektivitätsprinzips freie Hand.

In der Schweiz gibt es hingegen auf der Grundlage der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) 2008<sup>8</sup> im Unterschied zu den EU-Mitgliedstaaten lediglich eine freiwillige Verpflichtung der Gebäudeeigentümer zur Ausstellung eines sogenannten „Gebäudeenergieausweises der Kantone“, einer dem Energieausweis nach Art 11 ff. der Richtlinie 2010/31/EU vergleichbaren Urkunde.

<sup>6</sup>Zu beachten ist hierbei, dass in Deutschland der Energieausweis lediglich auf die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nicht auf einzelne Wohnungen (als Gebäudeteile) abzielt. In Umsetzung des Art 4 der Richtlinie 2010/31/EU in anderen Mitgliedsstaaten wird teilweise aber auch nur auf Wohnungen als Gebäudeteile iSd. Art. 1 Abs. 2 Z 8 der Richtlinie 2010/31/EU abgestellt.

<sup>7</sup>So kommt dem Energieausweis in Deutschland lediglich Informationscharakter iSd § 5a Satz 3 EnEG zu.

<sup>8</sup>[http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik\\_der\\_kantone/muken/MuKE2008\\_df.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik_der_kantone/muken/MuKE2008_df.pdf) (31.08.2015).

## 2.2 Mittelbarer Einfluss von EU-Recht auf das Mietrecht und die Energieeffizienz von Mietsachen

Im Folgenden sollen zunächst weitere für das Mietrecht relevante Vorschriften der Gebäude-Richtlinie 2010/31/EU (Kapitel 2.2.1) und der Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU (Kapitel 2.2.2) ausführlich dargestellt werden, bevor kurzum weitere Richtlinien umrissen werden, die Einfluss auf Bestimmungen zur Energieeffizienz von Mietwohnungen haben (Kapitel 2.2.3). Hierbei wird im Rahmen der weiteren Untersuchung in Kapitel 3 und 4 jedoch auf eine nähere Behandlung von Energieeffizienzregelungen für Einrichtungsgegenstände verzichtet, da diese nicht zum Forschungsgegenstand der vorliegenden Studie zählen.

### 2.2.1 Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010

Die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden enthält neben Regelungen zum Energieausweis, die unmittelbar auf das nationale Mietrecht einwirken, auch Regelungen zur Energieeffizienz von Neu- und Bestandsbauten im bautechnischen Sinne. Durch die in erster Linie bei Neubauten zu berücksichtigenden technischen Anforderungen entstehen Kosten, die sich je nach Gestaltung des nationalen Miet- und Förderrechts auf das Mietangebot und die Mietpreise indirekt auswirken. Gleichzeitig wirken sich die Anforderungen kostensenkend auf die Heiz- und ggf. Warmwasserkosten aus. Ein Mitgliedsstaat ist jedoch nur verpflichtet, Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz festzulegen, die über die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer eines Gebäudes kosteneffizient sind („Wirtschaftlichkeitsgebot“, vgl. Art. 4 Abs. 1 S 5 der Richtlinie 2010/31/EU).

Die Richtlinie 2010/31/EU legt kein einheitliches Niveau für die Energieeffizienz von Gebäuden in der gesamten EU fest, sondern normiert lediglich einen gemeinsamen allgemeinen Rahmen für eine Methode zur Berechnung der integrierten Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Gebäudeteilen und die Anwendung der durch diese Methode gewonnenen Mindestanforderungen. Die

Mitgliedstaaten können bei der Festlegung ihrer Anforderungen zwischen neuen und bestehenden Gebäuden und verschiedenen Gebäudekategorien unterscheiden (Art. 4 der Richtlinie 2010/31/EU). Während neue Gebäude die von den Mitgliedstaaten normierten Mindestanforderungen an die Energieeffizienz zu erfüllen haben, soweit diese kosteneffizient sind, ist bei bestehenden Gebäuden eine Anpassung an die Mindestanforderungen nur unter gewissen Voraussetzungen vorgesehen (bedingte Anforderungen).

Die Vorgaben der Richtlinie 2010/31/EU zwingen die Mitgliedstaaten also nicht, eine allgemeine energetische Sanierungspflicht von Bestandimmobilien einzuführen. Allerdings ist für den Fall, dass eine größere Sanierung bzw. der Einbau oder Ersatz bestimmter Komponenten der Gebäudehülle mit Auswirkung auf die Gesamtenergieeffizienz in Angriff genommen wird, die Einhaltung von Mindestanforderungen an die Energieeffizienz auch für Bestandsgebäude unter der Voraussetzung verpflichtend, dass dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist (Art. 7 der Richtlinie 2010/31/EU). Den Mitgliedstaaten steht es grundsätzlich frei, ob sie die Mindestanforderungen auf das renovierte Gebäude oder den renovierten Gebäudeteil als Ganzes anwenden und/oder auf die renovierten Gebäudekomponenten abstellen. Die vorstehenden Regelungen gelten unabhängig davon, ob die Gebäude vom Eigentümer selbst genutzt werden oder vermietet sind.

### 2.2.2 Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz vom 25.10.2012

Die Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz verpflichtet die Mitgliedstaaten, Energieeinsparziele zu erreichen. Dies kann auch mittels der Erhöhung der Energieeffizienz von Mietwohnungen geschehen.

Die Richtlinie 2012/27/EU setzt im Gebäudebereich primär bei der Einbeziehung des öffentlichen Sektors an, dem diesbezüglich ein Vorbildcharakter zukommt. Die Vorschriften für den öffentlichen Sektor haben hierbei keine direkte Auswirkung auf den privaten Mietmarkt und werden deshalb an dieser Stelle nicht vertieft betrachtet.<sup>9</sup>

<sup>9</sup>Art. 5 Abs. 1 der Richtlinie 2012/27/EU sieht vor, dass ab 1.1.2014 jährlich 3 % der Gesamtnutzfläche beheizter und/oder gekühlter Gebäude, die sich im Eigentum der Zentralregierung eines Mitgliedstaates befinden und von ihr genutzt werden, renoviert werden, und zwar nach Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz, die von dem betreffenden Mitgliedstaat entsprechend den Vorgaben von Art. 4, Anhang III der Richtlinie 2012/27/EU, festgelegt werden. Die 3 %-Renovierungsquote ist nicht zwingend, da sich die Mitgliedstaaten auch für ein alternatives Vorgehen (andere kosteneffiziente Maßnahmen, z. B. solche zur Änderung des Verhaltens der Gebäudenutzer) entscheiden können.

Die Mitgliedstaaten haben gemäß Art. 4 S. 1 der Richtlinie 2012/27/EU allerdings nicht nur eine langfristige Strategie zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung des nationalen Bestandes an öffentlichen Gebäuden festzulegen, sondern auch eine langfristige Strategie zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung von privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden. Diese Strategie umfasst gemäß Art. 4 S. 2 der Richtlinie 2012/27/EU im Wesentlichen:

- einen Überblick über den nationalen Gebäudebestand (lit. a),
- die Ermittlung kostenwirksamer Renovierungskonzepte, je nach Gebäudetyp und Klimazone (lit. b),
- Strategien und Maßnahmen, um kostenwirksame umfassende Renovierungen von Gebäuden anzuregen (lit. c),
- eine zukunftsgerichtete Perspektive, um Investitionsentscheidungen von Einzelpersonen, Bauwirtschaft und Finanzinstituten zu lenken (lit. d), sowie
- eine nachweisgestützte Schätzung der zu erwartenden Energieeinsparungen und weiterreichender Vorteile (lit. e).

Diese nationalen Strategien wurden von den Mitgliedstaaten in einer ersten Fassung zum 30.04.2014 vorgelegt. Gemäß Art. 4 S. 3 der Richtlinie 2012/27/EU sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, alle 3 Jahre eine Aktualisierung ihrer Gebäude- renovierungsstrategie vorzunehmen und der Europäischen Kommission als Teil der nationalen Energieeffizienz-Aktionspläne vorzulegen. Die nationalen Strategien sollen nach Nr. 16 der Erwägungsgründe zur Richtlinie 2012/27/EU allgemeine Anreize für Investitionen in die Renovierung von Gebäuden schaffen. Außerdem ist auf kostenwirksame größere Renovierungen abzustellen, die eine Modernisierung bewirken, in deren Folge sowohl der Verbrauch an gelieferter Energie als auch der Gesamtenergieverbrauch eines Gebäudes im Vergleich zum Verbrauch vor der Renovierungsmaßnahme erheblich abnimmt und infolgedessen eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz erreicht wird. Solche umfassenden Renovierungen können auch stufenweise durchgeführt werden.

Im Bereich der Bestandsgebäude im Eigentum von Privaten werden die Mitgliedstaaten dazu aufgefordert, Anreize insbesondere für Vermieter und Mieter von Mehrparteienhäusern zu schaffen, um Kosten und Vorteile von Renovierungen gerecht und effizient aufzuteilen.

Die zentrale Vorschrift hierfür bildet Art. 19 der Richtlinie 2012/27/EU. Dieser mit der Überschrift „Sonstige Maßnahmen zur Förderung von Energieeffizienz“ versehene Artikel lautet auszugsweise wie folgt:

*„(1) Unbeschadet der Grundprinzipien des Eigentums- und Mietrechts der Mitgliedstaaten beurteilen und ergreifen die Mitgliedstaaten falls erforderlich geeignete Maßnahmen zur Beseitigung rechtlicher und sonstiger Hemmnisse für die Energieeffizienz, insbesondere in Bezug auf*

*- die Aufteilung von Anreizen zwischen dem Eigentümer und dem Mieter eines Gebäudes oder zwischen den Eigentümern, damit diese Parteien nicht deshalb, weil ihnen die vollen Vorteile der Investition nicht einzeln zugute kommen oder weil Regeln für die Aufteilung der Kosten und Vorteile untereinander fehlen, davon abgehalten werden, Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz vorzunehmen, die sie ansonsten getätigt hätten; dies gilt auch für nationale Vorschriften und Maßnahmen zur Regelung der Entscheidungsfindung bei Grundstücken mit mehreren Eigentümern;*

*- (...)*

*Solche Maßnahmen zur Beseitigung von Hemmnissen können die Bereitstellung von Anreizen, die Aufhebung oder Änderung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die Verabschiedung von Leitlinien und Auslegungsmitteln oder die Vereinfachung der Verwaltungsverfahren umfassen. Diese Maßnahmen können mit Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, der Bereitstellung von speziellen Informationen und technischer Hilfe im Bereich der Energieeffizienz kombiniert werden.“*

Die Mitgliedstaaten haben gemäß Art 19 Abs. 2 der Richtlinie 2012/27/EU die Bewertung dieser Hemmnisse und geplante Maßnahmen im Rahmen der nationalen Energieeffizienz-Aktionspläne der Kommission zu berichten.<sup>10</sup>

In den Vorgängerrichtlinien zur Energieeffizienzrichtlinie, namentlich der Richtlinie 2006/32/EG über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen vom 5.4.2006 und der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt vom 11.02.2004, war eine dem Artikel 19 der Richtlinie 2012/27/EU vergleichbare Regelung noch nicht enthalten.

Im Vorschlag der Europäischen Kommission für die Richtlinie 2012/27/EU vom 22.6.2011 wird zu den Hintergründen dieser Neuregelung zusammenfassend ausgeführt, dass weitere vorgeschlagene Maßnahmen eine Verpflichtung der Mitgliedstaaten beinhalten, Energieeffizienzhemmnisse zu beseitigen und die Aufteilung der Anreize zwischen dem Eigentümer und dem Mieter eines Gebäudes oder zwischen den Eigentümern zu regeln. Allerdings wurde der Vorschlag der Kommission insbesondere durch die Einfügung der Wendung „falls erforderlich“ in Art. 19 Abs. 1 der Richtlinie 2012/27/EU abgeschwächt.<sup>11</sup>

Welche Hemmnisse die Mitgliedstaaten in diesem Bereich jedoch ausmachen und welche Maßnahmen – falls erforderlich – getroffen werden, bleibt ihnen überlassen.

Beispielhaft sollen nunmehr Hemmnisse und Maßnahmen in Deutschland, Österreich, Frankreich und Finnland näher beschrieben werden.

Im nationalen Energieeffizienz-Aktionsplan Deutschlands vom 12.06.2014<sup>12</sup> wurde die alte Rechtslage zum sogenannten Wärme-Contracting als Hemmnis an die Kommission berichtet und die Schaffung des § 556c BGB durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 als Maßnahme im Sinne des Art. 19 Abs. 1 lit. a der Richtlinie 2012/27/EU dargestellt.<sup>13</sup> Nach dieser Vorschrift hat der Mieter nunmehr bei einer Umstellung der Wärmelieferung für Mietwohnraum auf Contracting die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Contractor neu errichteten Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und die Kosten der Wärmelieferung nach der Umstellung auf Contracting die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

Im österreichischen Energieeffizienz-Aktionsplan vom April 2014<sup>14</sup> wurden der Kommission keine Hemmnisse oder Maßnahmen im nationalen Mietrecht beschrieben. Allerdings befanden die Berichtersteller die derzeitige Gesetzeslage zur Höhe der Rücklagendotierung im Wohnungseigentumsrecht als Hemmnis im Sinne des Art. 19 Abs. 1 lit. a der Richtlinie 2012/27/EU. Als Maßnahme zu dessen Beseitigung ist in der laufenden Gesetzgebungsperiode bis 2017 die Schaffung einer dispositiven Regel über das Ausmaß der Rücklagendotierung vorgesehen. Hintergrund dieser Problematik ist, dass die bisher geltende Gesetzeslage keine bestimmte Höhe der Rücklagendotierung vorschrieb und die Höhe der Rücklage daher von der Eigentümergemeinschaft selbst festgelegt werden konnte. Auch wurde in Österreich im bisherigen Entscheidungsprozess in der Hausversammlung als Hemmnis ausgemacht, dass Verfügungen der Wohnungseigentümer betreffend die hypothekarische Besicherung eines Sanierungskredits nur einstimmig getroffen werden können.<sup>15</sup>

<sup>10</sup>Diese sind für alle Mitgliedsländer online abrufbar unter <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/energy-efficiency-directive/national-energy-efficiency-action-plans> (31.08.2015).

<sup>11</sup>KOM (2011) 370.

<sup>12</sup>Im Vorschlag der Kommission lautet der dort einschlägige Art. 15 Abs. 1 noch wie folgt:

*„Die Mitgliedstaaten ergreifen geeignete Maßnahmen zur Beseitigung rechtlicher und sonstiger Hemmnisse für die Energieeffizienz, insbesondere in Bezug auf*

*a) die Teilung von Anreizen zwischen dem Eigentümer und dem Mieter eines Gebäudes oder zwischen den Eigentümern, um dafür zu sorgen, dass diese Parteien nicht deshalb, weil ihnen die vollen Vorteile der Investition nicht einzeln zugute kommen oder weil Regeln für die Aufteilung der Kosten und Vorteile untereinander fehlen, davon abgehalten werden, Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz vorzunehmen, die sie ansonsten getätigt hätten; (...)*

*Diese Maßnahmen zur Beseitigung von Hemmnissen können die Bereitstellung von Anreizen, die Aufhebung oder Änderung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder die Verabschiedung von Leitlinien und Auslegungsmittelungen umfassen. Diese Maßnahmen können mit der Bereitstellung von Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, speziellen Informationen und technischer Hilfe im Bereich der Energieeffizienz kombiniert werden.*

<sup>13</sup>S.o.

<sup>14</sup>Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (2014).

<sup>15</sup>S.o.

Frankreich hat im Energieeffizienz-Aktionsplan vom April 2014<sup>16</sup> mehrere gesetzliche Maßnahmen beschrieben, die zum Abbau von Hemmnissen im Miet-, Wohnungseigentums- und Baurecht geführt haben. Hierunter fiel auch eine Maßnahme zur Kostenbeteiligung des Mieters nach Abschluss der Sanierungsarbeiten, um dem Wohnungseigentümer einen Anreiz zur Vornahme energetischer Gebäudesanierungen zu setzen. Der Eigentümer kann seit der loi no° 2009-323 vom 25.03.2009 vom Mieter die finanzielle Beteiligung an den Sanierungskosten für einen Zeitraum von 15 Jahren in der Höhe von bis zu der Hälfte jenes Betrages verlangen, den der Mieter durch die sanierungsbedingte Betriebskostenreduzierung einsparen konnte. Diese finanzielle Beteiligung des Mieters steht unter der Voraussetzung, dass der Vermieter den Mieter zuvor von den geplanten Sanierungen in Kenntnis gesetzt hat, nicht bloß Einzelmaßnahmen durchgeführt werden und nach Durchführung ein bestimmtes in Verordnungen festgelegtes Sanierungsniveau erreicht wird.<sup>17</sup>

Im finnischen Energieeffizienz-Aktionsplan vom 29.04.2014<sup>18</sup> wurde berichtet, dass keine legislativen Hemmnisse in Bezug auf die Aufteilung von Anreizen zwischen dem Eigentümer und dem Mieter eines Gebäudes oder zwischen den Eigentümern bestehen.<sup>19</sup>

Aus den obigen Beispielen wird deutlich, wie unterschiedlich die einzelnen Mitgliedstaaten alleine bei der Berichterstattung über Hemmnisse und Maßnahmen im Sinne des Art. 19 Abs. 2 der Richtlinie 2012/27/EU an die Kommission vorgehen; so werden von einigen Mitgliedstaaten bereits abgebaute legislative Hemmnisse und umgesetzte Maßnahmen ebenso erwähnt wie bestehende Hemmnisse und zukünftige Maßnahmen. Vereinzelt wird schlicht festgehalten, dass kein Anpassungsbedarf des nationalen Rechtsrahmens zur Schaffung von Anreizen für Vermieter und Mieter im Zusammenhang mit energetischen Gebäudesanierungen bestehe.

### 2.2.3 Sonstige EU-Richtlinien und Verordnungen (Auswahl)

Neben Wohngebäuden werden u.a. auch Klimaanlagen (Delegierte Verordnung EU Nr. 626/2011), Heizungs- und Warmwassersysteme in Wohnungen (Richtlinie 2005/32/EG), mit Gas oder Öl betriebene Heizkessel (Richtlinie 92/42/EG) und Fahrstühle (Richtlinie 95/16/EG), die regelmäßig integrierter Bestandteil eines Mietwohngebäudes sind, im Hinblick auf ihre Energieeffizienz von EU-Regulierungen erfasst. Die Effekte auf das Mietrecht dürften den Effekten von allgemeinen Energiestandards für Neubauten und Sanierungsmaßnahmen bei Mietwohnungen ähneln.

Auf eine weitere Behandlung der Thematik der Energieeffizienz von Einrichtungsgegenständen wird, wie bereits oben unter 2.2 erwähnt, in den Kapiteln 3 und 4 ausdrücklich verzichtet.

## 2.3 Zwischenfazit

Zusammenfassend zeigt die Untersuchung des Einflusses der EU-Gesetzgebung auf das Mietrecht, dass die meisten relevanten EU-Richtlinien und Verordnungen lediglich mittelbare Auswirkungen haben. Dies trifft insbesondere auf unionsweite Vorgaben zur Errichtung und Ausstattung von Wohngebäuden zu, die etwa durch die Normierung von bestimmten Vorgaben zur Bestimmung der Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden oder Teilen von Wohngebäuden oder durch bestimmte Mindeststandards für Bauprodukte oder Einrichtungsgegenstände auf Wohnungen im Mietwohnungsbestand ausstrahlen. Die unionsrechtlichen Regelungen zur Energieeffizienz haben ebenso meist nur mittelbaren Einfluss. Ein unmittelbarer Einfluss der EU-Gesetzgebung zur Energieeffizienz ist hingegen lediglich in wenigen Fällen gegeben. Hierzu zählt namentlich die Verpflichtung des Vermieters zur Vorlage eines Energieausweises vor Beginn des Mietverhältnisses nach der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

<sup>16</sup>Energy Efficiency Action Plan for France (2014).

<sup>17</sup>S.o.

<sup>18</sup>Finish Ministry of Employment and the Economy (2014).

<sup>19</sup>S.o.

### 3 Vergleichende Darstellung der für die energetische Gebäudesanierung relevanten Vorschriften der nationalen Mietrechte

Im nachfolgenden Kapitel werden verschiedene rechtliche Regelungen, die Anreize für die Durchführung energetischer Gebäudesanierungen vermitteln, vergleichend dargestellt. Dabei wird auf die funktionale Methode der modernen Rechtsvergleichung zurückgegriffen, wonach nicht Wortlaut und Systematik, sondern Aufgaben und Zielsetzungen von rechtlichen Normen und Institutionen sowie die Wirklichkeitsbedingungen für ihre Erfüllung die entscheidenden Untersuchungskriterien darstellen. Dementsprechend wird nachfolgend untersucht, unter welchen rechtlichen und tatsächlichen Bedingungen der Vermieter die Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen durch Mieterhöhungen auf den Mieter umlegen kann. Die Ergebnisse zu dieser Frage sollen in Ländergruppen gegliedert werden. Dazu müssen vorab rechtliche Regelungen und dogmatische Unterschiede dargestellt werden. Zu den Regelungen, die Auswirkungen auf die Mietpreisbildung am Markt haben, gehören u. a. die Regulierung der Miete, der Dauer des Mietverhältnisses und des Kündigungsschutzes des Mieters sowie – sofern vorhanden – besondere Vorschriften für die Mieterhöhung bei (energetischen) Sanierungsmaßnahmen

Zum Verständnis der Auswirkungen von energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen auf Mieter und Vermieter sind zunächst allgemeine Regelungen der nationalen Mietrechtssysteme von Relevanz, d. h. Regelungen, die nicht speziell für energetische Sanierungsmaßnahmen erlassen wurden, sondern Mietpreisbildung und Kündigungsschutz situationsunabhängig regeln. Diese sollen in einem ersten Schritt systematisch dargestellt und in Gruppen von Ländern aufgegliedert werden, bei denen sich unterschiedliche Aussagen hinsichtlich der Kostentragung von Sanierungsmaßnahmen treffen lassen (Kapitel 3.1). Zunächst ist dabei zwischen Wohnungen mit und ohne öffentliche Funktion (also Mietverhältnisse, die in irgendeiner Weise mittels staatlicher Einflussnahme aus sozialpolitischen Erwägungen zustande gekommen sind) zu unterscheiden. Im Bereich der Wohnungen mit öffentlicher Funktion gilt für nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt unterliegende Gebäude eine besondere Anreizstruktur für die Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Deshalb sind diese nicht Gegenstand der Untersuchung (Kapitel 3.1.1).

Für die dem allgemeinen Wohnungsmarkt unterliegenden Gebäude ist zunächst zu untersuchen, ob der Vermieter nach den allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts etwaige Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen im Rahmen einer marktmäßigen Mietenbildung immer dann schon innerhalb einer angemessenen Frist auf den Mieter umlegen kann, wenn der Mietmarkt dies erlaubt. Unabhängig von dem rechtlichen Rahmen ist eine Umlage der Sanierungskosten auf den Mietpreis immer dann ausgeschlossen, wenn es am Markt unmöglich ist, höhere Mieten durchzusetzen. Eine Untersuchung der Rechtslage kann also keine abschließende Auskunft darüber geben, ob eine Umlage tatsächlich erfolgen wird. Es kann insoweit nur untersucht werden, ob eine Umlage möglich ist, wenn der Mieter auch bereit ist, zu einem entsprechend erhöhten Mietpreis im Objekt zu verbleiben oder ob ein anderer Mieter gefunden werden kann, der den entsprechenden Mietpreis bereit ist zu zahlen, die Umlage der Sanierungskosten auf die Miete also am Markt durchgesetzt werden kann. Was dabei als angemessene Frist zu betrachten ist, hängt davon ab, welche Rendite für Investitionen einen hinreichenden Anreiz schafft, diese zu tätigen, und hängt damit auch von Investitionsalternativen ab.

Neben der Frage, ob es für einen ökonomisch rational handelnden Vermieter interessant ist, eine Sanierungsmaßnahme zur Verbesserung der energetischen Situation eines Gebäudes durchzuführen, ist ebenso wichtig, ob der Vermieter hierzu innerhalb eines laufenden Mietverhältnisses rechtlich befugt ist. Neben besonderen Regelungen für Sanierungsmaßnahmen, spielen hier auch allgemeine Mietrechtsbestimmungen eine Rolle, namentlich Bestimmungen zu Dauer und Beendigung von Mietverhältnissen. Demnach soll an dieser Stelle bereits untersucht werden, ob der Vermieter ein Mietverhältnis immer dann kurzfristig beenden kann, wenn eine Sanierungsmaßnahme faktisch oder rechtlich nicht innerhalb des bestehenden Mietverhältnisses durchgeführt werden kann.

Zur Beantwortung dieser beiden Fragen werden die Regulierung der Miethöhe sowie der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses<sup>1</sup> (also die Dauer des Mietverhältnisses sowie etwaige Kündigungsgründe) untersucht (Kapitel 3.1.2).

<sup>1</sup>Dieser Begriff lehnt sich an den in der englischsprachigen Mietrechtsliteratur üblichen Begriff *security of tenure* an und soll in diesem Sinne verstanden werden.

In einem zweiten Schritt wird die Kostenverteilung der Betriebs- und Nebenkosten zwischen Mieter und Vermieter analysiert, da diejenige Partei zusätzliche monetäre Anreize zur energetischen Gebäudesanierung hat, die von den Energieeinsparungen profitiert (Kapitel 3.2).

In einem letzten Schritt werden spezielle Rechtsvorschriften des Mietrechts, des Subventionsrechts und des Steuerrechts zur energetischen Gebäudesanierung untersucht (Kapitel 3.3). Besondere Regelungen zur Kostentragung von energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen sind für die vorliegende Untersuchung insbesondere in den Ländern relevant, in denen keine marktmäßige Mietanpassung möglich ist. Freilich dürften auch Sonderregelungen zur Mietpreiserhöhung kaum dazu beitragen, dass ein Mieter bereit ist, eine Miete über dem Marktniveau zu zahlen. Nur im Falle einer gesetzlich festgelegten Miete, die unterhalb des Marktniveaus liegt, hat der Gesetzgeber deswegen einen effektiven Spielraum bei der Beantwortung der Frage, inwieweit er dem Mieter die Kosten für die Verbesserung der energetischen Effizienz auferlegt, ohne dass das Mietverhältnis für diesen unattraktiv wird. Dann wird es faktisch möglich sein, eine Mieterhöhung bis zum Niveau einer freien Marktmiete durchzusetzen. Es hängt also von den rechtlichen Regulierungen und damit vom Gesetzgeber ab, ob dem Vermieter eine entsprechende Mieterhöhung nach Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen erlaubt ist. Erst wenn das Niveau einer Marktmiete überschritten wird, spielen nicht mehr die rechtlichen, sondern die faktischen Möglichkeiten einer Mieterhöhung die wichtigste Rolle. Ist eine Mieterhöhung am Markt nicht durchsetzbar oder möchte der Gesetzgeber aus rechtspolitischen Gründen nicht dem Mieter die Kosten für die energetischen Sanierungsmaßnahmen auferlegen, kann er alternativ die Kosten der Allgemeinheit durch öffentliche Förderungen (also durch Subventionen und Steuererleichterung, die funktional als Äquivalent zu betrachten sind) oder dem Vermieter durch Sanierungszwang ohne die Möglichkeit, die Miete entsprechend anzupassen, zuweisen.

### 3.1 Allgemeine Bestimmungen des Mietrechts

Zunächst soll hier die Frage gestellt werden, ob neben dem allgemeinen Mietmarkt ein besonderer Mietmarkt für Wohnraum mit einer öffentlichen Funktion existiert, für den besondere Regeln zur Anreiz- und Kostentragungsstruktur bei Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung gelten, oder ob auch hier die allgemeinen, für alle Wohnungen geltenden Regelungen Anwendung finden. Diesbezügliche Unterschiede finden sich nur bei objektbezogener Förderung von Wohnraum mit einer öffentlichen Funktion; dieser ist deshalb nicht Gegenstand der weiteren Untersuchung (Kapitel 3.1.1). Sodann erfolgt eine Darstellung der für die Anreizstruktur bei der Umsetzung von Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung relevanten Vorschriften des allgemeinen Mietrechts, namentlich der Vorschriften hinsichtlich der Mietenregulierung und der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses (Kapitel 3.1.2).

#### 3.1.1 Relevanz des öffentlich geförderten Wohnens

Bei der Wohnraummiete mit einer öffentlichen Funktion ist grundsätzlich zwischen zwei Förderinstrumenten zu unterscheiden. Zum einen besteht die Möglichkeit, bedürftigen Mietern durch staatliche Zahlungen die Anmietung einer Wohnung zu üblichen Mietmarktkonditionen zu ermöglichen (subjektbezogene Mietförderung). Alternativ können gesonderte rechtliche Regime für Mietwohnungen für Bedürftige geschaffen werden, wobei die Errichtung der Wohnungen oftmals finanziell gefördert wird oder der Wohnungsbau direkt von staatlicher Seite erfolgt (objektbezogene Mietförderung).

Subjektförderungen zielen darauf ab, die Kaufkraft von Personen oder Haushalten durch öffentliche Transferleistungen zu stärken, damit sie ihren Wohnungsaufwand eher oder überhaupt tragen und gegebenenfalls eine bessere Wohnraumversorgung erlangen können. Subjektförderungssysteme ermitteln die individuelle Transferleistung mithilfe von Formeln und Tabellen abhängig von mehreren Faktoren wie z. B. dem Haushaltseinkommen, dem tatsächlichen oder normativen Wohnungsaufwand, der Haushaltsgröße und der Wohnungsgröße.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Donner, C. (2014), S.104.

Objektförderungen als Begünstigungen der Bereitstellung von Mietwohnungen gegenüber nicht geförderten, marktkonform angebotenen Mietwohnungen können diverse Kostenbereiche der Wohnungsproduktion betreffen und die unterschiedlichsten Formen annehmen. Typische Instrumente dieser Förderung sind die kostengünstige oder kostenfreie Bereitstellung von Bauland durch öffentliche oder gemeinnützige Grundeigentümer, die Kostenbeteiligung für die entgeltliche Bauherstellung und die damit verbundenen Nebenkosten sowie die öffentliche Marktintervention bei der Finanzierung während der Bau- und Nutzungsphase. Im weiteren Sinne zählen hierzu auch öffentliche Zuschüsse zu den laufenden Bewirtschaftungskosten.<sup>3</sup>

Die Wohnungspolitik aller untersuchten Länder setzen auf eine Mischung aus objekt- und subjektbezogenen Fördermaßnahmen, wobei die Gewichtung dieser Maßnahmen in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich ausfällt.

In Deutschland beispielsweise stehen Wohnungsmarktinterventionen mittels Subjektförderung durch das Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz<sup>4</sup> sowie die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung als Teil der Grundsicherung im Vordergrund. Daneben finden sich auch objektbezogene Instrumente wie die Förderung von Wohnungen, die einer Zugangsbeschränkung unterliegen und bei denen Bindungen hinsichtlich der Miethöhe vorgeschrieben sind.

In mehreren Ländern, in denen die objektbezogene Mietförderung im Vordergrund steht, wie etwa Österreich und Italien, gibt es in diesem Bereich mehrere parallele Strukturen, die z. T. regionaler Regulierung unterfallen. In Österreich stehen hier z. B. neben den Genossenschaftswohnungen gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen die Gemeindewohnungen, die eine zentrale Rolle auf dem Mietmarkt einnehmen und mehrheitlich kommunalen Regelungen unterliegen. In Italien tritt neben den öffentlichen Wohnungsbau (*edilizia residenziale pubblica*), der hinsichtlich der Mietpreisgestaltung und der Zugangsvoraussetzung größtenteils kommunaler Regulierung untersteht, der soziale Wohnungsbau (*edilizia residenziale sociale*), der auf einheitliche Instrumente der

Wohnbauförderung setzt und völlig anderen Regelungen bezüglich elementarer Mietrechtsvorschriften wie der Mietenbildung und den Zugangsvoraussetzungen unterfällt.

Sofern die Wohnraumförderung subjektbezogen erfolgt, bedarf es bei der Betrachtung der Anreize und Effekte hinsichtlich der mietrechtlichen Bestimmungen mit Einfluss auf die energetische Sanierung keiner gesonderten Betrachtung zwischen Wohnraum mit und ohne öffentliche Funktion. Ein Einfluss ist – wenn überhaupt – allenfalls auf die Höhe der am Markt erzielbaren Miete zu erwarten.

Für eine Analyse der Anreizstrukturen und Einflüsse mietrechtlicher Bestimmungen für die energetische Gebäudesanierung bei objektbezogener Mietförderung würde eine weitere Untersuchung und Kategorisierung notwendig, um Auswirkungen und Erfolgchancen abschätzen zu können. Diese würde in erster Linie eine Einteilung anhand der Eigentümerstruktur, des Anteils der öffentlichen Förderung an der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie der Mietpreisbildung voraussetzen und kann nicht im Rahmen dieser Studie erfolgen.

### 3.1.2 Relevante allgemeine Strukturen des Mietrechts

Um die Kostenverteilung von Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung zwischen Mieter und Vermieter beurteilen zu können, ist zunächst zu untersuchen, inwieweit sich de facto innerhalb kurzer Zeit eine Mieterhöhung realisieren lässt, die eine Amortisierung der energetischen Sanierungsmaßnahmen in einer angemessenen Zeit erlaubt. Dafür sind neben besonderen Vorschriften zur Mietregulierung bei (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen auch Vorschriften des allgemeinen Mietrechts zu betrachten, namentlich die allgemeine Regulierung der Miete und der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses (also der Zulässigkeit und Üblichkeit von befristeten Mietverhältnissen und der Kündigungsmöglichkeiten eines Mietvertrags seitens des Vermieters). Denn wenn eine Vertragsbeendigung des Mietverhältnisses oder eine Mieterhöhung nach allgemeinen Vorschriften situationsunabhängig möglich sind, stellen sie auch Optionen im Fall der energetischen

<sup>3</sup>S.o.

<sup>4</sup>Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch Artikel 14 Nummer 12 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Renovierung dar, um deren Kosten zurückzulegen bzw. im Fall einer Neuvermietung aufzuschlagen. Die Untersuchungsergebnisse zu solchen allgemeinen Regelungen sind auch in einem späteren Untersuchungsschritt dieser Studie bei der Typisierung der Länder im Hinblick auf die besonderen Regelungen zur (energetischen) Gebäudesanierung (insbesondere bei den Regelungen zur Mieterhöhung nach der Durchführung solcher Maßnahmen) zu berücksichtigen (Kapitel 3.3.4). Nur durch dieses Zusammenspiel lassen sich funktional vergleichbare Aussagen über die rechtliche Möglichkeit der Umlage von Sanierungskosten treffen.

Des Weiteren können auf Basis der nachfolgenden Untersuchung hinsichtlich der Bestandssicherheit von Mietverhältnissen (also der Kombination der Dauer des Mietverhältnisses und des Kündigungsschutzes) Aussagen darüber getroffen werden, ob im Falle geplanter Sanierungsmaßnahmen die Kündigung von Mietverhältnissen innerhalb einer angemessenen Frist möglich ist. Nur aus einer Kombination der Regelung zur Beendigung des Mietverhältnisses und der Duldungspflichten des Mieters bei energetischen Sanierungsmaßnahmen (dazu unter Kapitel 3.3.2) lassen sich in einem späteren Schritt dieser Untersuchung sinnvolle Aussagen darüber ableiten, ob energetische Sanierungsmaßnahmen praktisch überhaupt realisierbar sind.

### **Mietregulierung**

Bei der Mietenregulierung ist zwischen der Regulierung von Mieten zum Zeitpunkt des Abschlusses eines neuen Vertrages und Mietpreisveränderungen im laufenden Vertrag zu unterscheiden. In den meisten Ländern können Mieten zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses frei festgelegt werden, sodass sie zumeist der auf dem Markt erzielbaren Miete entsprechen werden (Marktmiete). Sofern der Mieter bereit ist, höhere Mieten für energetisch sanierten Wohnraum zu bezahlen, wird der Vermieter die Sanierungskosten auf den Mieter verlagern. M. a. W. werden dann, sofern die anfängliche Miethöhe bei Vertragsabschluss rechtlich frei festgesetzt werden kann, bei Neuvermietungen die Kosten für energetische Gebäudesanierungen in die Kalkulation des Mietpreises einbezogen. Probleme können sich jedoch für einkommensschwache Haushalte oder

in Situationen ergeben, in denen die Marktlage eine Umlage der Kosten auf den Mietpreis nicht erlaubt. Im letzten Fall ist es nicht möglich, durch mierechtliche Regelungen einen hinreichenden monetären Anreiz für Vermieter zu schaffen, vor der Neuvermietung ein Mietobjekt energetisch zu sanieren. Dem Staat bleiben also als Anreizinstrumente lediglich direkte Subventionen oder Steuererleichterungen.

Andere Erwägungen sind zu beachten, wenn die Mieten auch bei Neuvermietungen reguliert sind. Beispiele hierfür finden sich in Deutschland im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse, in Österreich für Wohnungen im Anwendungsbereich des MRG oder allgemein im regulierten Mietensystem in den Niederlanden. In diesen Fällen hängt die Attraktivität von Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung aus Sicht des Vermieters vor allem von rechtlichen Bestimmungen zur Mieterhöhung nach Sanierungsmaßnahmen ab. M. a. W. ist eine Umlage von Sanierungskosten nur dann möglich, wenn dies gesetzlich erlaubt ist (dazu noch Kapitel 3.3.4). Zudem liegen regulierte Mieten meist immer noch deutlich unterhalb der (hypothetischen) Marktmiete, sodass auch sanierungsbedingt erhöhte Mieten für den Mieter noch attraktiv sind.

Im Gegensatz zu den Mieten bei Neuvermietungen sind in den meisten Ländern Erhöhungen von Bestandsmieten reguliert und interagieren mit den Regelungen zur Kündigung. In einigen Ländern ohne Regulierung der Mietpreisanpassungen sind gleichwohl Mieterhöhungen (wie in Österreich außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG) in der Praxis oftmals vertraglich beschränkt. Die Voraussetzungen für Mieterhöhungen sind dabei sehr unterschiedlich und bedürfen einer strukturierten Darstellung, um Betrachtungen zur Kostenverteilung energetischer Gebäudesanierungsmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt der Untersuchung zu ermöglichen. Zunächst soll eine tabellarische Gesamtübersicht über die Mietregulierungen gegeben werden (siehe Tabelle 1). Bei den Regelungen zur Mieterhöhung von Bestandsmieten sollen dabei zunächst die eher liberalen Länder und dann die Länder mit stärker sozialinterventionistischen Mietvorschriften dargestellt werden.

**Tabelle 1: Regulierung der Höhe des Mietpreises**

Art der Regulierung	Auswirkung auf die untersuchten Länder
<p><b>Keine Mietenregulierung</b></p>	<p><b>England</b> bei <i>assured shorthold tenancies</i> (fast alle privaten Mietverträge): Die Möglichkeit, während der befristeten Mietdauer die Miete einseitig zu erhöhen, muss ausdrücklich vertraglich vorgesehen sein und ist unüblich; da die Vertragsdauer i. d. R. aber nur sechs Monate beträgt, ist eine regelmäßige Mieterhöhung zum Ende der Vertragslaufzeit unproblematisch.</p> <p><b>Schottland</b> für <i>short assured tenancy</i> gemäß dem Housing (Scotland) Act 1988 (ca. 94 % des privaten Mietmarktes).</p> <p><b>Österreich</b> für Wohnungen im <b>Vollausnahmebereich des MRG</b> (insb. Ein- und Zweifamilienhäuser) und <b>Teilanwendungsbereich des MRG</b> (u. a. Bestandsverträge über Eigentumswohnungen und durch Anbau errichtete Wohnungen, die nach 1953 errichtet wurden): Einseitige Erhöhungen müssen vertraglich festgeschrieben sein und sind meistens nicht oder nur begrenzt vorgesehen; rechtliche Beschränkungen: Wucher (§ 879 Abs. 2 Nr. 4 ABGB) oder Verkürzung über die Hälfte (laesio enormis) gem. § 934 ABGB.</p> <p><b>Niederlande</b> für Wohnungen, die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses <b>mehr als 142 Punkte</b> nach einem qualitätsbezogenen Bewertungssystem erhalten (findet auf ca. 8 % der Wohnungen Anwendung); die Höhe und Anpassung der Miete ist vertraglich frei verhandelbar, allerdings darf die Miete nur einmal pro Jahr erhöht werden; zusätzliche vorübergehende Mieterhöhungen für Verbesserungen an der Wohnung sind zulässig.</p> <p><b>Finnland</b>, sofern die Wohnung nicht öffentlich gefördert wurde: Mietpreis und Möglichkeiten der Mieterhöhung sind frei verhandelbar. Sind die Mietbedingungen unangemessen, können sie aber vom Mieter gerichtlich angefochten werden. Ohne vertragliche Grundlage sind Mieterhöhungen nach einer zu diesem Zwecke erfolgten Kündigung des Mietvertrages zulässig oder können auf Antrag des Vermieters per Gerichtsbeschluss nach Ermessen des Gerichts festgelegt werden.</p>
<p><b>Regulierung des Mietpreises</b></p> <p><b>(1) Regulierung von Bestandsmieten</b></p>	<p><b>Estland:</b> Einseitige Mieterhöhungen sind bei unbefristeten Verträgen alle 6 Monate zulässig. Voraussetzung ist, dass die Mieterhöhung nicht unverhältnismäßig ist, 30 Tage zuvor angekündigt und begründet werden.</p> <p><b>Schweiz:</b> Einseitige Mieterhöhungen sind bei Einhaltung einer Zehntagesfrist zum nächstmöglichen Kündigungstermin prinzipiell zulässig, unterliegen aber einer Missbrauchskontrolle; zudem ist die Vereinbarung einer Staffel- oder Index-Miete zulässig (Art. 269 ff. OR).</p> <p><b>Lettland:</b> Eine Mieterhöhung muss drei Monate im Voraus schriftlich mitgeteilt und auf Antrag des Mieters schriftlich gerechtfertigt werden. Mögliche Rechtfertigungsgründe sind nicht abschließend geregelt, beinhalten aber in jedem Fall Kostenkalkulationen.</p> <p><b>Polen:</b> Einseitige Mieterhöhungen sind höchstens alle sechs Monate zulässig, wobei die Erhöhung der jährlichen Miete 3 % des Zeitwerts der Wohnung nicht überschreiten darf, sofern es keine berechtigten Gründe für eine umfangreichere Mieterhöhung gibt; auf Anfrage des Mieters muss die Berechnung für die Mieterhöhung offengelegt werden (Art. 8a, 9 Mieterschutzgesetz). Eine Indexmiete kann bei Vertragsabschluss im Einzelfall für Verträge, die über mehr als 10 Jahre geschlossen werden, vereinbart werden (Notariatsaktszwang).</p> <p><b>Schottland</b> für <i>assured tenancy</i> gemäß dem Housing (Scotland) Act 1988 (ca. 6 % der Mietverhältnisse auf dem privaten Mietmarkt): Die Miete kann in der Regel nur bis zur Höhe der marktüblichen Miete angehoben werden.</p> <p><b>Dänemark</b> für Wohnungen, die nach 1991 errichtet wurden oder für Dachgeschosswohnungen, die nach 1994 in Gebäuden errichtet wurden, die der Mietkontrolle unterfallen: Die Miete darf nicht offensichtlich unfair sein und kann nach einer Staffelmiete oder auf Basis eines Warenkorbindex erhöht werden.</p> <p><b>Deutschland</b> Mieterhöhungen sind nur gemäß der vertraglich vereinbarten Staffel- oder Indexmiete bzw. gesetzlich bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig, jedoch nicht mehr als 20 % (im Fall von besonders angespannten Mietmärkten nicht mehr als 15 %) in drei Jahren; bei der Ermittlung der Ortsüblichkeit werden u.a. die Ausstattung der Wohnung und, sofern er sich am Markt abbildet, der energetische Zustand, berücksichtigt. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die von Instandhaltungsarbeiten abzugrenzen sind, ist zusätzlich eine (zeitlich unbefristete) Erhöhung der Miete um 11 % der Modernisierungskosten p.a. zulässig (§§ 559 ff. BGB); bei gemischten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten ist die Umlage nur für den Modernisierungsanteil zulässig.</p> <p><b>Frankreich:</b> Die Miete kann nur im Falle einer vertraglichen Vereinbarung und nur einmal jährlich einseitig durch den Vermieter gemäß dem <i>indice de référence des loyers</i> * (Mietenreferenzindex, der an den Verbraucherpreisindex angelehnt ist) des <i>Institut national de la statistique et des études économiques</i> erhöht werden; da sich der Mietvertrag i. d. R. zum Ende der Vertragslaufzeit automatisch unter denselben Bedingungen verlängert, gilt die Beschränkung der Möglichkeit der Mieterhöhung meist auch über die vereinbarte Vertragslaufzeit hinaus.</p> <p><b>Italien:</b> Innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Vertragsperioden (i. d. R. 4+4 Jahre) ist jede vertragliche Vereinbarung nichtig, die zum Ziel hat, dem Vermieter einen höheren Mietpreis als den vereinbarten zuzuerkennen; ob damit jegliche Form von Mieterhöhungsklauseln während der Vertragslaufzeit unzulässig ist, ist in Literatur und Rechtsprechung strittig.</p>

\*Zum *Indice de référence des loyers* vgl. <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/bsweb/serie.asp?idbank=001515333> (31.08.2015).

Tabelle 1: Regulierung der Höhe des Mietpreises

Art der Regulierung	Auswirkung auf die untersuchten Länder
<p><b>Regulierung des Mietpreises</b></p> <p><b>(2) Regulierung auch bei Neuvermietung</b></p>	<p><b>Schweden</b>, sofern eine kollektive Vereinbarung zwischen einem Mieterverband und dem Vermieter geschlossen wurde, was beide Seiten beantragen können und in der Praxis üblich ist. Die Miethöhe sowie Mieterhöhungen sind dann bindend im kollektiven Vertrag geregelt und können nicht individuell vereinbart oder durch den Vermieter festgesetzt werden.</p> <p><b>Dänemark</b> für alle Bereiche, die nicht explizit liberalisiert sind: Es gibt je nach Kategorie des Gebäudes unterschiedliche Berechnungsgrundlagen, die von Bauzeit, Lage und Renovierungszustand abhängen. Berechnungsgrundlage sind entweder ortsübliche Vergleichsmieten oder Betriebskosten. Für nach 1996 grundlegend sanierte Wohnungen gilt ein liberalisierter Mietpreis, der aber nicht erheblich über der Marktmiete liegen darf.</p> <p><b>Finnland</b>, allerdings nur für <b>staatlich geförderten</b> privaten Wohnraum.</p> <p><b>Österreich</b> für Wohnungen im <b>Vollanwendungsbereich des MRG</b> (insb. Wohnungen in Gebäuden, die mit öffentlichen Förderungsmitteln errichtet wurden); volle Regulierung der Höhe des maximal zulässigen Mietpreises, jedoch je nach Umständen unterschiedlich mit z. T. weitreichenden intertemporalen Besonderheiten. Insbesondere wichtig: „angemessenem Mietpreis“ [§§ 16 Abs. 1, 46c MRG], „Kategoriemietzins“ [§ 15a MRG] und Richtwertzins [§ 16 Abs. 2 MRG].</p> <p><b>Niederlande</b> für Wohnungen, die im Rahmen eines qualitätsbezogenen Bewertungssystems zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses <b>142 Punkte nicht übersteigen</b> (findet auf ca. 92 % der Wohnungen Anwendung; die Höchstmiete richtet sich strikt nach der erhaltenen Punktezahl); durch Ministerialerlass wird jährlich festgelegt, in welchem Umfang die Miete erhöht werden darf und wie hoch die Höchstmiete pro erhaltenem Punkt liegt; Punkte werden nach objektiven Kriterien für das Gebäude vergeben, u. a. für das Vorhandensein eines Balkons, dem nahen Zugang zu Infrastruktur wie Bussen, Bahnen und Einkaufsmöglichkeiten, dem Stand der Sanierung der Wohnung inkl. der Energieeffizienz. Ob eine Wohnung unter die Mietenregulierung fällt, hängt allein von der Punktezahl zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ab.</p> <p><b>Deutschland</b> für Wohnungen in Gebieten, in denen die sog. Mietpreisbremse zur Anwendung kommt: Dies setzt voraus, dass sich das Mietobjekt in einem durch Verordnung der Länder ausgewiesenen Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet. Die zulässige Miete darf höchstens dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent entsprechen. Die Landesregierungen sind ermächtigt, bis Ende 2020 durch Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt. Die Mietpreisbremse gilt nicht für die Vermietung von Neubauten und die erste Wiedervermietung nach einer umfassenden Modernisierung des Mietobjekts sowie für Erstvermietungen von Neubauten. Außerdem kann die zuvor verlangte Miete (Vormiete) auch dann verlangt werden, wenn diese oberhalb der Mietpreisbegrenzung liegt.</p>

Die Darstellung macht deutlich, dass die meisten Länder zwar eine Regulierung des Mietpreises in Bestandsmietverträgen kennen, nicht aber eine allgemeine Mietregulierung auch bei Neuvermietungen. Eine allgemeine Regulierung des Mietpreises (also auch für Neuvermietungen) gilt für den größten Teil des Mietmarktes nur in den Niederlanden und Dänemark sowie für einen überwiegenden Bereich des Mietmarktes Österreichs (54 % des privaten Mietmarktes bzw. 80 % aller privaten Hauptmietwohnungen in Wien) und für besonders angespannte Wohnungsmärkte in Deutschland, bei denen die sog. Mietpreisbremse zur Anwendung kommt. Regelungen, die es dem Mieter und dem Vermieter nicht erlauben, bei Neuvermietungen den Mietpreis frei festzulegen, stellen also eher die Ausnahme dar – ebenso wie die völlige Liberalisierung von Mieterhöhungen, die nur in England und Schottland, auf Grund eines niedrigen Regulierungsniveaus faktisch auch in Estland und der Schweiz anzutreffen ist. Zudem findet die Regulierung der Miethöhe bei Neuvermietungen stets nur auf einen Teil der Mietobjekte Anwendung.

Ergänzend zur Tabelle ist zu erwähnen, dass für England und Schottland nicht alle möglichen vertragsrechtlichen Gestaltungen von Wohnraummieten dargestellt wurden. Allerdings stellen andere Formen von Wohnungsmieten neben der assured tenancy und der assured shorthold tenancy Ausnahmen dar, die weniger als 1 % der Mietverhältnisse auf dem privaten Mietmarkt betreffen. Aus diesem Grund können sie vorliegend vernachlässigt werden.

Eine Besonderheit bei der Mietenregulierung kennt Schweden. Hier können Vermieter an Regelungen gebunden sein, die zwischen dem Vermieter und einem Mieterbund ausgehandelt und auf kommunaler Ebene für allgemeinverbindlich erklärt wurden. Ein anderes kollektives Modell existiert in Italien. Hier haben Vermieter die Möglichkeit, Mietverträge nach einer „fairen“ Miethöhenempfehlung, die von Mieter- und Vermieterverbänden ausgehandelt wird, abzuschließen (Art. 2 Abs. 4 Gesetz Nr. 431/1998). Folgt der Vermieter dieser Empfehlung, erhält er steuerliche Vergünstigungen und kann Verträge mit einer kürzeren Mindestlaufzeit (von 3 statt 4 Jahren) schließen.

### Bestandssicherheit des Mietverhältnisses

Große Unterschiede finden sich auch in der Dauer sowie der Möglichkeit der Kündigung von Mietverträgen seitens des Vermieters. Kann das Mietverhältnis kurzfristig beendet werden, spielen Duldungspflichten für die Frage der faktischen Durchsetzbarkeit von Sanierungsmaßnahmen eine untergeordnete Rolle. Ebenso ist die Regulierung von Bestandsmieten von geringerer Bedeutung, wenn bei Neuvermietungen der Mietpreis frei festgelegt werden kann und ein Mietverhältnis keine große rechtliche Bestandssicherheit bietet. Beides kann – wie oben dargestellt – einen erheblichen Einfluss auf die Attraktivität von und die Kostenverteilung bei energetischen Gebäudesanierungen ausüben. Die Dauer von Mietverhältnissen bedarf einer systematischen Betrachtung. Grundsätzlich ist zwischen Ländern

zu unterscheiden, in denen unbefristete Mietverhältnisse die Regel sind (wie in Deutschland, der Schweiz und den skandinavischen Ländern sowie mit Einschränkungen in Österreich), und Ländern der englischen und romanischen Tradition, in denen entweder nur befristete Mietverträge zulässig sind oder solche Verträge in der Praxis jedenfalls dominieren. Allerdings können sich befristete Mietverträge auch automatisch verlängern, sodass sie faktisch die Wirkung von unbefristeten Verträgen haben können.

Es zeigt sich eine in etwa ausgeglichene Verteilung zwischen Ländern, in denen Mietverträge nur befristet geschlossen werden, Ländern, in denen die Parteien frei zwischen befristeten und unbefristeten Mietverträgen wählen können, und Ländern, in denen befristete Mietverträge nur aus-

Tabelle 2: Befristete und unbefristete Mietverhältnisse

Art der Mietverhältnisses	Regelungen in den untersuchten Ländern
<b>Nur befristete Mietverträge zulässig</b>	<p><b>Länder mit kurzen Laufzeiten (weniger als 3 Jahre) und freie Kündbarkeit des Vertrages durch den Vermieter zum Vertragsende:</b></p> <p><b>England</b> bei <i>assured shorthold tenancies</i> (fast alle privaten Mietverträge): Länge vertraglich vereinbar, i. d. R. aber 6 Monate oder 1 Jahr; zum Vertragsende kann der Vertrag von beiden Seiten frei gekündigt werden.</p> <p><b>Länder mit längeren Laufzeiten (ab 3 Jahren) und regulierte Kündigung zum Vertragsende:</b></p> <p><b>Frankreich:</b> 3 Jahre, wenn der Vermieter eine natürliche Person ist, 6 Jahre, wenn der Vermieter eine juristische Person ist; der Vertrag verlängert sich aber automatisch um denselben Zeitraum, wenn er nicht 6 Monate vor Vertragsende gekündigt wird; die Kündigungsgründe sind dabei restriktiv geregelt =&gt; de facto unbefristete Mietverhältnisse.</p> <p><b>Italien:</b> Mietverträge können zwar nur befristet geschlossen werden, eine zulässige Befristungsdauer ist aber auch die Lebenszeit des Mieters. Verträge müssen i. d. R. mindestens für vier Jahre geschlossen werden; der Vertrag wird zudem automatisch einmalig verlängert, wenn er nicht gekündigt wird; die Kündigungsgründe seitens des Vermieters sind dabei beschränkt.</p>
<b>Befristete und unbefristete Mietverträge zulässig</b>	<p><b>Estland:</b> Zeitlich befristete Verträge gewinnen in der Praxis an Bedeutung.</p> <p><b>Finnland:</b> Befristete Verträge unterliegen anders als unbefristete Verträge dem Schriftformerfordernis.</p> <p><b>Lettland:</b> Zeitlich befristete Verträge gewinnen in der Praxis an Bedeutung.</p> <p><b>Österreich:</b> Im Teil- oder Vollanwendungsbereich des MRG muss die Befristung anders als im Vollaussnahmehbereich des MRG schriftlich vereinbart werden und darf eine Mindestvertragslaufzeit von drei Jahren nicht unterschreiten (§ 29 Abs. 1 Nr. 3 MRG). Eines besonderen Befristungsgrundes bedarf es nicht.</p> <p><b>Polen:</b> Eine Befristung eines Mietvertrages ist ohne besonderen Grund zulässig und auch üblich. Lediglich bei der Vereinbarung einer Indexmiete für Verträge, die über mehr 10 Jahre abgeschlossen werden, ist die Wirksamkeit der Befristung formgebunden (Notariatsakt). Für Sozialmietwohnungen ist eine Befristung ausgeschlossen.</p> <p><b>Schweiz:</b> Es besteht freie Wahl zwischen unbefristeten und befristeten Verträgen. Eine Befristung ist ohne besonderen Grund zulässig. Unbefristete Verträge sind in der Praxis üblich.</p> <p><b>Schottland:</b> Es besteht freie Wahl zwischen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>short assured tenancies gemäß dem Housing (Scotland) Act 1988 (ca. 94 % des privaten Mietmarktes): Mindestvertragsdauer 6 Monate; längere Vereinbarungen sind zulässig;</li> <li>assured tenancies gemäß dem Housing (Scotland) Act 1988 (ca. 6% der Mietverhältnisse auf dem privaten Mietmarkt): de facto unbefristet.</li> </ol>
<b>Befristete Mietverträge nur ausnahmsweise zulässig</b>	<p><b>Dänemark:</b> Nur bei berechtigtem Interesse zulässig (§ 80 Abs. 3 Mietgesetz). Fehlt es an einem berechtigten Interesse, wird der Mietvertrag automatisch zu einem unbefristeten Mietvertrag.</p> <p><b>Deutschland:</b> Eine Befristung bedarf eines berechtigten Grundes, anderenfalls gilt der Vertrag als unbefristet.</p> <p><b>Niederlande:</b> Eine Befristung eines Mietvertrages ist ohne besonderen Grund in der Regel unwirksam. Ein zulässiger Grund ist z. B. wenn der Vermieter für eine befristete Zeit seine Wohnung verlässt und danach wieder einziehen will (§ Art. 7:274 lit. 1 sub b BW).</p> <p><b>Schweden:</b> Eine Befristung von Mietverträgen ist zwar grundsätzlich zulässig, hat aber de facto keine praktische Relevanz, da der Mieter auch bei befristeten Verträgen den gleichen Bestandsschutz hat wie bei unbefristeten Verträgen.</p>

nahmsweise zulässig sind (siehe Tabelle 2). Um die Bedeutung befristeter Mietverträge richtig einschätzen zu können, ist auf die Voraussetzungen der Verlängerung von Mietverträgen einzugehen, da die Beendigung eines Mietverhältnisses durch Fristablauf funktional einer Kündigung gleich kommt und vergleichbare Effekte haben kann.

Tabelle 3 zeigt, dass Länder, in denen befristete Mietverträge ohne besondere Begründung zulässig sind und ein Mietverhältnis gleichzeitig am Ende der Befristung sehr einfach beendet werden kann, mit der Schweiz, Österreich, England, Estland, Schottland und Schweden eine Minderheit der untersuchten Länder darstellen. Zudem haben solche Befristungen nur in England und Schottland in der Praxis tatsächlich eine große

Bedeutung. In allen anderen Ländern herrschen – unabhängig von der dogmatischen Konstruktion – faktisch unbefristete Mietverträge vor.

Hinsichtlich der Kündbarkeit rechtlich wie faktisch unbefristeter Mietverträge seitens des Vermieters sind die zu untersuchenden Länder in drei Gruppen einzuteilen (siehe Tabelle 4): Zur ersten Gruppe zählen Länder, in denen – wie in der Schweiz – jenseits eines Willkürverbots Kündigungen des Mietverhältnisses jederzeit unter Einhaltung einer relativ kurzen Kündigungsfrist möglich sind. Zur zweiten Gruppe rechnen Länder, in denen – wie in Deutschland – Kündigungen seitens des Vermieters nur unter Berufung auf bestimmte zulässige Kündigungsgründe möglich sind. Energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen gehören dabei regelmäßig nicht zu den zulässigen Kündigungs-

**Tabelle 3: tatsächliche Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Vertragsdauer durch den Vermieter**

Beend. d. Mietverhältnisses	Regelung in den untersuchten Ländern
<b>Durch den Ablauf der Vertragsdauer endet das Mietverhältnis automatisch</b>	<p><b>Befristung ohne Begründung zulässig</b></p> <p><b>Schweiz</b> (Art. 266 Abs. 1 OR)</p> <p><b>Estland</b></p> <p><b>Österreich</b></p> <p><b>Finnland</b></p> <p><b>Polen</b></p> <p><b>Lettland</b></p> <p><b>Italien:</b> Der Vertrag verlängert sich automatisch einmalig zum Ende der Vertragslaufzeit (Mindestvertragsdauer vier Jahre), sofern der Vermieter nicht aufgrund eines gemäß Art. 3 des Gesetzes 431/1998 ausdrücklich zugelassenen Grundes dem Mieter mitteilt, dass sich der Vertrag nicht verlängern soll. Zu diesen Gründen zählen: Eigenbedarf, Kernsanierungsmaßnahmen, die nicht möglich sind, während das Mietobjekt bewohnt ist, und der geplante Verkauf des Mietobjekts.</p> <p><b>Befristete Mietverhältnisse nur ausnahmsweise zulässig</b></p> <p><b>Dänemark</b></p> <p><b>Deutschland</b> (nur bei zulässigem Befristungsgrund iSd. § 575 BGB, der bei Vertragsende noch vorliegen muss)</p> <p><b>Niederlande</b></p> <p><b>Schweden</b> für Mietverträge mit einer Befristung von nicht mehr als neun Monaten</p>
<b>Zum Ablauf des Mietverhältnisses kann der Vermieter das Mietverhältnis durch Kündigung ohne Angabe von Gründen beenden</b>	<p><b>England</b> bei <i>assured shorthold tenancies</i> (fast alle privaten Mietverträge).</p> <p><b>Schottland</b> für <i>short assured tenancy</i> gemäß dem Housing (Scotland) Act 1988 (ca. 94 % des privaten Mietmarktes): mindestens 6 Monate Anfangsvertragsdauer; danach frei kündbar.</p> <p><b>Schweden</b> bei Verträgen, die eine Befristung von mehr als neun Monaten aufweisen.</p>
<b>Die automatische Verlängerung des Mietverhältnisses kann nur aufgrund eines zulässigen Kündigungsgrunds verhindert werden (de facto unbefristete Verträge)</b>	<p><b>Frankreich:</b> Der Vertrag verlängert sich automatisch zum Vertragsende um die gleiche Laufzeit, d. h. um drei Jahre bei einem Vermieter, der eine natürliche Person ist, bzw. um sechs Jahre bei einem Vermieter, der eine juristische Person ist, wenn nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum Vertragsende unter Angabe berechtigter Gründe mitgeteilt wird, dass sich der Vertrag nicht verlängern soll.</p>

gründen. Die dritte Gruppe umfasst Länder, in denen während der Mietvertragsdauer Kündigungen seitens des Vermieters bei Vertragserfüllung durch den Mieter fast gänzlich ausgeschlossen sind (wie z. B. in Schweden). Die meisten Länder mit faktisch unbefristeten Verträgen lassen eine Kündigung zur Erzielung eines höheren Mietpreises nicht zu. Ausnahmen stellen die Schweiz, Finnland und Österreich im Vollaussnahmebereich des MRG dar. Die Möglichkeit zur Kündigung

zur – auch energetischen – Kernsanierung eines Gebäudes besteht jedoch in vielen Ländern. Oftmals wird aber die ernstliche Baufälligkeit bzw. Unbewohnbarkeit des Gebäudes während der Sanierungsmaßnahmen vorausgesetzt, die bei rein energetischen Sanierungen normalerweise nicht gegeben ist. Eine genauere Betrachtung dieser Regelungen wird im Rahmen der Duldungspflichten von Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung vorgenommen.

**Tabelle 4: Kündigungen durch den Vermieter (nur bei Ländern mit typischerweise unbefristeten oder langen Mietverhältnissen untersucht)**

Art d. Kündigungsmöglichk.	Regelung in den untersuchten Ländern
<p><b>Freie Kündbarkeit von unbefristeten Verträgen</b></p>	<p><b>Schweiz:</b> Nur eine gegen Treu und Glauben verstoßende Kündigung ist unwirksam, die „ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird“*; Kündigungen aus rein wirtschaftlichen Gründen sind jedoch zulässig. Eine Kündigung zum Zwecke der Mietpreiserhöhung kann aber dann unzulässig sein, wenn ein Mietpreis angestrebt wird, der nach der sogenannten „absoluten Berechnungsmethode“ rechtswidrig ist und nicht innerhalb des bestehenden Mietverhältnisses durchgesetzt werden kann**. Die absolute Berechnungsmethode knüpft im Unterschied zur sogenannten relativen Berechnungsmethode nicht an frühere Abmachungen zwischen den Parteien an und/oder nimmt keine Rücksicht auf die bisherige Mietpreisgestaltung. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate und kann gesetzlich verlängert werden.</p> <p><b>Finnland:</b> Die Kündigung ist zwar nur unter Angaben von Gründen zulässig, allerdings ist jeder Grund zulässig, der nicht gegen die gute mietrechtliche Praxis verstößt. Zulässig ist ausdrücklich auch eine Kündigung zwecks Mieterhöhung, wenn der Mieter sich nicht mit dem Vermieter über die Erhöhung auf eine angemessene Miete einigt. Die Kündigungsfrist beträgt drei bis sechs Monate.</p> <p><b>Estland:</b> Eine Kündigung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten ist prinzipiell unbeschränkt möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit, nach Vertragsende gemäß Art. 326 Abs. 2 LOA ein bis zu dreijähriges befristetes Mietverhältnis in derselben Mietwohnung zu beantragen, wenn die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses zu schwerwiegenden Folgen für den Mieter oder dessen Familie führen würde (z. B. wenn es besonders schwierig ist, in der Region eine andere Wohnung zu finden, und der Umzug an einen entfernten Ort vor dem Hintergrund der Beschäftigungsmöglichkeiten und der Interessen der Kinder unzumutbar ist). Eine emotionale Bindung an die Wohnung oder zusätzliche Kosten für die Neubeschaffung von Wohnraum stellen jedoch keinen Verlängerungsgrund nach Art. 326 Abs. 2 LOA dar.</p> <p><b>Österreich:</b> für Wohnungen im <b>Vollaussnahmebereich des MRG</b> (insb. Ein- und Zweifamilienhäuser); die Zulässigkeit einer Kündigung kann jedoch rechtswirksam durch Vertrag beschränkt werden.</p>
<p><b>Kündigung nur bei Vorliegen eines zulässigen Kündigungsgrundes</b></p>	<p><b>Dänemark:</b> Kündigung mit dreimonatiger Kündigungsfrist ist nur unter Berufung auf die in § 83 Mietgesetz genannten Gründe zulässig: Eigenbedarf; Abriss oder Kernsanierung des Gebäudes, die nicht im bewohnten Gebäude möglich ist; schwere Vertragsverletzungen; sonstige schwerwiegende Gründe, die ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Vertragsauflösung begründen.</p> <p><b>Deutschland:</b> Neben bestimmten schwerwiegenden Vertragsverletzungen, die eine außerordentliche Kündigung erlauben, kommt eine Kündigung unter Einhaltung einer Frist von drei bis neun Monaten (je nach Länge des Mietverhältnisses) nur wegen eines in § 573 BGB festgelegten berechtigten Interesses des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses in Betracht. Hierzu zählen insbesondere erhebliche Pflichtverletzungen des Mieters, Eigenbedarf sowie die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist jedoch ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p><b>Frankreich:</b> Während der Vertragslaufzeit kann der Vertrag nicht ordentlich gekündigt werden; zum Ende der Vertragslaufzeit siehe Tabelle 2 oben.</p> <p><b>Italien:</b> Während der Vertragslaufzeit kann der Vertrag nicht ordentlich gekündigt werden; zum Ende der Vertragslaufzeit siehe Tabelle 2 oben.</p> <p><b>Lettland:</b> Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat, und eine Kündigung ist nur aus den im Mietrechtsgesetz genannten Gründen zulässig: schwere Vertragsverletzungen, Abriss des Gebäudes, notwendige Kernsanierungsmaßnahmen; Eigenbedarf von „restituierten Alteigentümern“.</p> <p><b>Niederlande:</b> Die Kündigung ist nur gemäß einem der nach Art. 7:274 oder 7:213-214; 7:231 in Verbindung mit 7:235; 7:236 BW ausdrücklich zugelassenen Gründe möglich wie z. B. inakzeptables Verhalten/Vertragsverletzung des Mieters; dringender Eigenbedarf des Vermieters, sofern er dem Mieter eine alternative Wohnmöglichkeit verschafft; Eigenbedarf des Käufers unter Berücksichtigung einer dreijährigen Kündigungsfrist; Umsetzung einer Änderung im städtischen Bebauungsplan; Mietverträge über Raummieten in der Wohnung, in der der Vermieter wohnt; Abriss eines Gebäudes gemäß kommunalem Beschluss.</p> <p><b>Österreich</b> für Wohnungen im <b>Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG</b>: Kündigung ist nur gerichtlich aus einem der in § 30 MRG genannten Gründe möglich. Hierzu zählen einige schwerwiegende Vertragsverletzungen, der Eigenbedarf des Vermieters (§ 30 Abs. 2 Nr. 8 MRG) oder andere, nach objektiver Betrachtung erhebliche Gründe, die von den Vertragsparteien schriftlich vereinbart wurden (§ 30 Abs. 2 Nr. 13); wichtige Gründe sind ferner nach Nr. 14 ff. u. a. Abriss oder Kernsanierung der Mietsache, wobei eine Kündigung wegen Kernsanierung in der österreichischen Gerichtspraxis fast immer abgelehnt wird.</p> <p><b>Polen:</b> Gemäß Art. 11 Abs. 1 Mieterschutzgesetz erfordert eine Kündigung seitens des Vermieters einen ausdrücklich zugelassenen Grund sowie die Einhaltung einer Frist von einem Monat zum Monatsende. Zugelassene Gründe sind gemäß Art. 11 Abs. 2 Mieterschutzgesetz u. a.: anhaltende Vertragsverletzungen seitens des Mieters, Untervermietung ohne Zustimmung des Vermieters; Abriss oder Kernsanierung der Wohnung, die eine Wohnnutzung unmöglich machen; in diesem Fall ist allerdings eine Ersatzwohnung zu stellen.</p> <p><b>Schottland:</b> für assured tenancy gemäß dem Housing (Scotland) Act 1988 (ca. 6 % der Mietverhältnisse auf dem privaten Mietmarkt).</p>
<p><b>Faktisch keine Kündigungsmöglichkeiten</b></p>	<p><b>Schweden:</b> Eine ordentliche Kündigung ist nur ausnahmsweise mit gerichtlicher Genehmigung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zulässig; eine außerordentliche Kündigung kommt nur bei schweren Vertragsverletzungen in Betracht.</p>

\*BGE 135 III 112 E. 4.1.

\*\*BGE 120 II 105; BGer 4A\_472/2007 vom 11. März 2008, E. 2.1; T. Koller & M. Bühler, 'Ertragsoptimierung als Motiv einer Mietvertragskündigung – Gedanken zu einer Inkohärenz in der mietrechtlichen Rechtsprechung des Bundesgerichts: BGE 120 II 105 ff.', ZBJV (1995): 415.

## 3.2 Nebenkostenverteilung

Für die Untersuchung der Kostenverteilung zwischen Mieter und Vermieter für Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung sind neben den Einflüssen des allgemeinen Mietrechts auch die Verteilung von Nebenkosten, und zwar insbesondere die Verteilung der Kosten für Heizung und Strom von Bedeutung.

Bei Betriebskosten handelt es sich nach einer Definition im deutschen Recht<sup>5</sup> um Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Hierzu zählen unter anderem die Kosten für die Versorgung mit kaltem und warmem Wasser, und den Betrieb und die Wartung der Heizungsanlage.<sup>6</sup> Obwohl der Betriebskostenbegriff nicht in allen Ländern mit jenem in Deutschland inhaltsgleich ist<sup>7</sup>, bestehen für die im vorliegenden Rahmen relevanten Kostenkomponenten (vor allem Heizung und Strom) vergleichbare Definitionen in allen untersuchten Ländern. Gesetzliche Regelungen finden sich typischerweise zur Art der Ablesung und Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, etwa in Deutschland durch die Heizkostenverordnung<sup>8</sup> oder in Österreich durch das Heizkostenabrechnungsgesetz.<sup>9</sup> Hierbei sind auch die geltenden Vorgaben der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz einschlägig, wonach die Mitgliedstaaten gemäß Art. 9 sicherstellen müssen, dass alle Endkunden in den Bereichen Strom, Erdgas, Fernwärme, Fernkälte und Warmwasserverbrauch individuelle Zähler erhalten, die den tatsächlichen Energieverbrauch genau widerspiegeln und Information über die tatsächliche Nutzungszeit bereitstellen. Die Verpflichtung zur Installation individueller Verbrauchszähler ist für Gebäude mit mehreren Wohnungen in Art. 9 Abs. 3 der Richtlinie 2012/27/EU konkretisiert und etwa in Deutschland durch die Heizkostenverordnung bereits umgesetzt. Sämtliche Maßnahmen nach Art. 9 der Richtlinie 2012/27/EU stehen allerdings unter dem Vorbehalt der technischen Machbarkeit, finanziellen Vertretbarkeit und Verhältnismäßigkeit in Relation zu den damit erzielbaren Energieeinsparungen. Ausnahmen im nationalen Recht für studentisches Wohnen und nicht kernsanierte Altbauten sind danach zulässig.

In den meisten untersuchten Ländern ist die Zahlung des Mietpreises in Form der Nettokaltmiete

ohne Betriebskosten üblich. Kosten für Strom und Heizung werden i.d.R. verbrauchsabhängig abgerechnet und periodisch separat erhoben.

Eine Ausnahme stellt lediglich Schweden dar. Hier ist bis heute die Zahlung einer pauschalen Bruttowarmmiete üblich, in der die Kosten für Heizung und Strom bereits enthalten sind. Auf längere Sicht ist auf Grundlage der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz davon auszugehen, dass die Zahlung der Nettokaltmiete auch in Schweden das bisherige Modell der pauschalen Bruttowarmmiete ablösen wird, sofern die Umstellung auf individuelle Zähler und die detaillierte Information der Endkunden tatsächlich flächendeckend umgesetzt wird.

In Schweden ist der Anreiz für Vermieter zur Durchführung einer energieeffizienten Modernisierungsmaßnahme im Mietwohnungsbestand derzeit noch deutlich erhöht. Denn den Vermietern kommen die monetären Vorteile aus einer Kostensenkung durch den erwartbar sinkenden Energieverbrauch direkt zugute. Der Mieter profitiert hingegen unter dem Gesichtspunkt der Nebenkostenverteilung nicht von einer energetischen Sanierung.

In Lettland ist die Zahlung einer Bruttowarmmiete und einer Nettokaltmiete derzeit noch gleichermaßen üblich, jedoch besteht für den Vermieter bei steigenden Kosten für Heizung und Strom immer die gesetzliche Möglichkeit der Abwälzung durch eine Erhöhung der Bruttowarmmiete auf den Mieter. Damit sind in Lettland die zu erwartenden monetären Anreize bei der Durchführung einer energetischen Gebäudesanierung geringer als in Schweden.

In den anderen untersuchten Ländern mit Ausnahme Schwedens hat der Mieter einen deutlich höheren Anreiz darauf hinzuwirken, sofern dies rechtlich zulässig ist, dass der Vermieter eine energetische Modernisierungsmaßnahme vornimmt, da dies bei ihm direkt zu einer Kostenersparnis durch sinkenden Energieverbrauch führt. Die Regelung der Nebenkostenverteilung dient in diesen Ländern dazu, dass Strom- und Heizkosten vom Vermieter als bloße Durchlaufposten behandelt werden und eine Steigerung der Energieeffizienz lediglich bei größeren Leerstandsdaten kostendämpfend wirkt. Der Vermieter hat in diesen Ländern nach den Regeln der Nebenkostenverteilung keinerlei Anreiz, energetische Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

<sup>5</sup>Vgl. §§ 556 Abs. 1 S. 2 BGB, 27 Abs. 1 S. 1 II. BV, 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV.

<sup>6</sup>Vgl. § 2 BetrKV.

<sup>7</sup>Vgl. etwa den Nebenkostenbegriff in der Schweiz, Art 257b Abs. 1 Obligationenrecht oder in den Niederlanden, Art. 7:237 Abs. 3 BW.

<sup>8</sup>Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – Heizkosten-VO) in der Fassung vom 05.10.2009 (BGBl. I 3250).

<sup>9</sup>Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG), in der Fassung vom 31.03.2009 (öBGBl. Nr. 827/1992 i.d.F. öBGBl. I Nr. 25/2009).

### 3.3 Besondere mietrechtliche Bestimmungen zur Energieeffizienz

Sonderregelungen zur energetischen Gebäudesanierung sowie Energieeffizienz im Mietrecht oder zur Förderung von energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen für Mietwohnungen sind in allen Mitgliedstaaten relativ neu und unterliegen meist raschen Änderungen.

Die Untersuchung zielt vorrangig auf Maßnahmen, die zur Einsparung von Energie führen, deren Kosten typischerweise vom Mieter zu tragen sind. Der Schwerpunkt liegt also auf Maßnahmen zur Isolierung von Gebäuden und damit zur Reduktion des Wärmebedarfs. Auch Maßnahmen, die durch Effizienzgewinne (z. B. effizientere Heizungssysteme) oder den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen (z. B. durch Solarenergie) zu einem verringerten Energieverbrauch im Bereich der Heizung und Warmwassererzeugung führen, werden berücksichtigt. Maßnahmen zur Reduktion des Verbrauchs von Primärenergie durch Stromerzeugung im Mietobjekt, z. B. durch die Gewinnung von elektrischer Energie aus erneuerbarer Quelle oder den Einsatz von Blockheizkraftwerken, ggf. mit Kraft-Wärme-Kopplung, sind dagegen nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Nutzen der Einsparung von Primärenergie bei der Erzeugung elektrischer Energie anders als bei der Einsparung von Kosten für Beheizung und Warmwassererzeugung durch energetische Sanierungsmaßnahmen normaler Weise nicht dem Mieter zugutekommt.

Nachfolgend sollen zunächst die Informationspflichten hinsichtlich des Energiestatus eines Mietobjekts bei der Vermietung diskutiert werden (Kapitel 3.3.1). Hierdurch können Informationsasymmetrien zwischen Mieter und Vermieter reduziert werden. Dies versetzt den Mieter erst in die Lage, eine rationale Entscheidung darüber zu treffen, zu welchem Preis er ein Mietobjekt im jeweiligen energetischen Zustand mietet.

Sodann werden die Duldungspflichten des Mieters hinsichtlich (energetischer) Gebäudesanierungsmaßnahmen diskutiert (Kapitel 3.3.2). Da eine Abgrenzung von Duldungspflichten für allgemeine und energetische Sanierungsmaßnahmen nicht sinnvoll erscheint, werden beide Arten von Regelungen zusammen behandelt. Bestehen im Ergebnis bei energetischen Gebäudesanierungen keine Duldungspflichten und kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht kurzfristig beenden (hierzu bereits Kapitel 3.1.2), ist es für den Vermieter schlechterdings unmöglich, solche Maßnahmen durchzuführen. Auch werden für den Vermieter negative Anreize zur energetischen Gebäudesanierung gesetzt, wenn die Einholung einer Duldung durch den Mieter umständlich oder mit Kosten verbunden ist.

Weitere Anreize für Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, wenn der Vermieter rechtlich zur Sanierung verpflichtet wird (Kapitel 3.3.3). In diesem Fall können Sanierungsziele erreicht werden, ohne dass weitere Anreize für den Vermieter gesetzt werden müssen. Eine allgemeine und umfassende energetische Sanierungspflicht besteht allerdings in keinem der untersuchten Länder (beschränkte Ausnahmen sind einzelne Nachrüstpflichten, etwa in Deutschland die Pflicht zum Kesselaustausch oder zur Dämmung der obersten Geschosdecke nach der EnEV). Zwischen diesen beiden Extremen liegt die Anreizverteilung zwischen Mieter und Vermieter durch Kostenverteilungsregelungen hinsichtlich der Mietpreisbildung (Kapitel 3.3.4.) und die staatliche Anreizsetzung für den Vermieter durch Subventionen und Steuererleichterungen (Kapitel 3.3.5.). Bei der Untersuchung der Anreizverteilung zwischen Mieter und Vermieter sind neben den besonderen Vorschriften zur Kostentragung von (energetischen) Gebäudesanierungsmaßnahmen auch die allgemeinen Bestimmungen hinsichtlich der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses zu berücksichtigen (siehe bereits unter 3.1.2). Denn es lässt sich erst hieraus ersehen, ob sich marktmäßige Wertsteigerungen einer Wohnung durch energetische Sanierungsmaßnahmen durch den Vermieter im Rahmen einer Mieterhöhung (zukünftig) realisieren lassen.

#### 3.3.1 Informationspflichten

Die Informationspflichten zur Energieeffizienz von Mietwohnungen basieren auf unionsrechtlichen Vorgaben. Für eine rechtsvergleichende Studie ergeben sich daher drei Fragestellungen: Erstens ist zu untersuchen, ob einige EU-Länder weiterreichende Informationspflichten eingeführt haben und – falls ja – welche Effekte dies zu haben scheint. Zweitens regelt die einschlägige Richtlinie 2010/31/EU weder die Rechtswirkungen von Energieausweisen bei etwaigen Rechtsstreitigkeiten (vgl. Art. 12 Abs. VII verweist hierfür auf das nationale Recht) noch die Rechtsfolgen im Fall der Verletzung der Vorlagepflicht. Diese werden durch die Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich gehandhabt. Drittens soll geprüft werden, welche Regelungen die Schweiz im Rahmen des Nachvollzuges von EU-Recht oder autonom hinsichtlich der Informationspflichten getroffen hat. In der vorliegenden Untersuchung sollen zunächst exemplarisch unterschiedliche Regelungsansätze in Deutschland und Italien erörtert werden, um die Thematik zu veranschaulichen. Des Weiteren sollen die Regelungen zu Informationspflichten in der Schweiz näher veranschaulicht werden, da dort mit dem sogenannten Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) ein anderer Ansatz als in den EU-Mitgliedstaaten gewählt wurde.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG)<sup>10</sup> er-

<sup>10</sup>Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) in der Fassung vom 01.09.2005 (BGBl. I 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist.

lassen wurde, enthält in Deutschland die Verpflichtung für Vermieter von Wohngebäuden, spätestens bei der Besichtigung den potenziellen Mietern den Energieausweis vorzulegen und nach Abschluss des Mietvertrages zu übergeben (§ 16 Abs. 2 EnEV). Verstöße können mit einem Bußgeld von bis zu EUR 15.000,- geahndet werden (§§ 8 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 EnEG, 27 Abs. 2 Nr. 4, 5 EnEV). Von dieser Verpflichtung sind jedoch kleine Gebäude mit nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Baudenkmäler ausgenommen (§§ 16 Abs. 5 S. 1, 2 EnEV). Energieausweise, die vor dem 1.10.2007 ausgestellt wurden, gelten als Energieausweise i. S. d. § 16 EnEV für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum fort (§ 29 Abs. 1 EnEV).<sup>11</sup> Sofern der Vermieter eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgibt, muss diese bereits bestimmte Angaben des Energieausweises enthalten, wenn zum Zeitpunkt der Immobilienanzeige bereits ein Energieausweis vorhanden ist (§ 16a Abs. 1, 2 EnEV). Verstöße können ab dem 1.5.2015 ebenfalls mit einem Bußgeld von bis zu EUR 15.000,- geahndet werden (§§ 8 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3, 27 Abs. 2 Nr. 6 EnEV).

In Italien erweiterte das Gesetz Nr. 90/2013 wesentlich die Verpflichtung für Vermieter von Wohngebäuden, spätestens bei den Vertragsverhandlungen bzw. Besichtigungen den potenziellen Mietern einen Energieausweis vorzulegen und nach Abschluss des Mietvertrages zu übergeben. Dieses Gesetz sah die zwingende Einbeziehung einer Vertragsklausel in den Mietvertrag vor, wonach der Mieter die Vorlage des Energieausweises bei den Vertragsverhandlungen und bei Übergabe mit dem Abschluss des Mietvertrages bestätigen sollte. Bei Unterlassen der Vorlage bzw. Übergabe des Energieausweises sah das Gesetz Nr. 90/2013 die Nichtigkeit des Mietvertrages vor, mithin eine ungleich härtere Sanktion als die zuvor beschriebene Regelung des deutschen Gesetzgebers, wonach lediglich ein Bußgeld fällig wird. Nach Protesten unter anderem durch Immobilienmaklerverbände wurden diese Regelungen allerdings bereits nach kurzer Zeit durch das Gesetz Nr. 145/2013 novelliert. Anstelle der Nichtigkeitssanktion trat – wie in Deutschland – die Verhängung einer Verwaltungsstrafe von bis zu EUR 18.000,-.

In der Schweiz sind für die Begrenzung des Energieverbrauchs in Gebäuden gemäß Art. 89 Abs. 4 der Schweizerischen Bundesverfassung vor allem die Kantone zuständig. Den Kantonen kommen nicht nur Regelungen des Vollzuges, sondern auch Gesetzge-

bungskompetenz zur Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die sparsame und rationelle Energienutzung in Gebäuden zu, dies auf Grundlage des Art. 9 des Schweizerischen Energiegesetzes (EnG).

Um trotz der Gesetzgebungskompetenzen der Kantone vergleichbare Bestimmungen in der gesamten Schweiz zu erlassen, wurden von der Konferenz der kantonalen Energiedirektoren im Jahr 2008 Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN)<sup>12</sup> erarbeitet, die in der Folge von den meisten Kantonen in deren Energie- bzw. Baugesetzen umgesetzt wurden. Zwischenzeitlich liegt bereits eine überarbeitete Fassung aus dem Jahr 2014<sup>13</sup> vor, die sich noch in der Umsetzungsphase auf kantonaler Ebene befindet, welche bis 2018 abgeschlossen werden soll.

Seit August 2009 ist der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) verfügbar, der durch zertifizierte Experten ausgestellt wird und anhand einer Klassifizierung zeigt, welche energetische Qualität ein Gebäude aufweist. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone ist mit dem Energieausweis der EU-Mitgliedstaaten vergleichbar. Eigentümer einer Immobilie erhalten dadurch eine Bewertung ihrer Liegenschaft in Bezug auf die Gesamtenergieeffizienz. Diese umfasst die Gebäudehülle, die Gebäudetechnik und die elektrischen Einrichtungen. Zudem enthält der GEAK Empfehlungen zu konkreten Maßnahmen, wie die Energieeffizienz des Gebäudes verbessert und erneuerbare Energien eingesetzt werden können. Ziel ist es, mit dem GEAK Transparenz im Immobilienmarkt zu schaffen, indem der Energieverbrauch einer Liegenschaft sichtbar gemacht wird. Für Käufer wie auch Mieter kann dieser Ausweis ein wichtiges Entscheidungskriterium sein. Der GEAK wird ständig weiter entwickelt und so können Hauseigentümer seit Sommer 2012 mit dem sogenannten „GEAK Plus“ einen zusätzlichen Beratungsbericht für Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen anfordern, samt Maßnahmenplan und Kostenschätzung.

Der entscheidende Unterschied zu den unionsrechtlichen Vorgaben ist jedoch, dass für Schweizer Gebäudeeigentümer bis heute keine Pflicht besteht, einen Gebäudeenergieausweis erstellen zu lassen. Anders als in der EU besteht auch keine Pflicht, diesen Ausweis einem Mieter bei Unterzeichnung des Mietvertrages auszuhändigen. Bei der Erarbeitung der neuen MuKEN 2014 wurde eine solche Vorlagepflicht zwar diskutiert, aber letztlich nicht umgesetzt.<sup>14</sup>

<sup>11</sup>Zu weiteren Überleitungsregelungen siehe § 29 Abs. 1 bis 3a EnEV.

<sup>12</sup>[http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik\\_der\\_kantone/muken/MuKEN2008\\_df.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik_der_kantone/muken/MuKEN2008_df.pdf) (31.8.2015).

<sup>13</sup><http://www.gl.ch/documents/MuKEN2014.pdf> (31.8.2015).

<sup>14</sup><http://www.energieschweiz.ch/de-ch/gebäude/bauherrentipps/gebäudeenergieausweis-der-kantone-geak.aspx> (31.8.2015)

### 3.3.2 Duldungspflichten

Nachfolgend wird dargestellt, unter welchen Voraussetzungen energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen durch den Mieter zu tolerieren sind. Die Untersuchung erfolgt vor dem Hintergrund der oben erörterten allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen zur Dauer und Kündbarkeit von Mietverhältnissen. Hat der Mieter danach keinen recht-

lichen Anspruch auf die längerfristige Fortführung des Mietverhältnisses, wird er einer Vereinbarung zur Duldung der Sanierungsmaßnahmen aufgeschlossener gegenüberstehen, sofern dadurch auch die Fortsetzung des Mietverhältnisses gesichert wird. Notfalls sind auch eine Beendigung des Mietverhältnisses und eine Durchführung der Maßnahme in der geräumten Wohnung vorstellbar.

**Tabelle 5: Recht des Vermieters auf Durchführung von Sanierungsmaßnahmen**

Land	Bestandssicherheit des Mietverhältnisses	Recht des Vermieters, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen	Einzuhaltendes Verfahren	Kompensationsansprüche
<b>Dänemark</b>	Es herrscht eine hohe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses, d. h. Sanierungsmaßnahmen können i. d. R. nur auf Basis gesonderter Duldungspflichten durchgesetzt werden.	Der Vermieter ist berechtigt, Verbesserungsmaßnahmen an seinem Eigentum durchzuführen.	Der Vermieter muss den Mieter sechs Wochen im Voraus informieren, wenn die Maßnahme die Nutzung des Mietobjekts nicht erheblich einschränkt, und drei Monate im Voraus, wenn die Sanierungsmaßnahme eine erhebliche Beschränkung der Nutzung des Mietobjekts mit sich bringt (§ 55 Mietgesetz).	Ist die Nutzung des Mietobjekts während der Sanierungsmaßnahme unmöglich, hat der Vermieter für die Dauer der Sanierung eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen. Beeinträchtigt die Sanierungsmaßnahme die Nutzung der Wohnung, kann eine angemessene Mietreduktion gefordert werden (§ 11 Abs. 2 Mietgesetz).
<b>Deutschland</b>	Es herrscht eine hohe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses, d. h. Sanierungsmaßnahmen können i. d. R. nur auf Basis gesonderter Duldungspflichten durchgesetzt werden.	Gemäß §§ 555a Abs. 1, 555d Abs. 1 BGB muss der Mieter grundsätzlich sowohl Erhaltungs- als auch Modernisierungsmaßnahmen dulden. Eine Duldungspflicht bei Verbesserungsmaßnahmen besteht gemäß § 555d Abs. 2 BGB jedoch nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahmen für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte (nicht finanzielle Härte, die nur gemäß § 559 Abs. 4 und 5 BGB zu berücksichtigen ist) bedeuten würde, die selbst unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude sowie der Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.	Erhaltungsmaßnahmen sind lediglich rechtzeitig anzukündigen (§ 555a Abs. 2 BGB). Modernisierungsmaßnahmen sind drei Monate im Voraus in Textform anzukündigen (§ 555c Abs. 1 BGB), sofern die Maßnahme nicht nur unerheblichen Einfluss auf die Mietsache hat und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führt (§ 555c Abs. 4 BGB). Will der Mieter die Modernisierungsmaßnahme wegen eines Härtefalls abwenden, hat er gemäß § 555d Abs. 3 S. 1 BGB dem Vermieter die Umstände, die den Härtefall begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen.	Wird der Mieter im Gebrauch seiner Mietsache durch eine Sanierungsmaßnahme beschränkt, steht ihm ein Recht auf Mietminderung (§ 535 BGB) zu, dessen Ausmaß von Art und Umfang der Beeinträchtigung der Nutzung der Mietsache abhängt. Bei energetischen Gebäudesanierungen i. S. d. § 555b Nr. 1 BGB entfällt dieses Recht jedoch für die Dauer von drei Monaten, § 536 Abs. 1 a BGB. Darüber hinaus hat der Mieter Aufwendungsersatzansprüche nach §§ 555d Abs. 6 i. V. m. 555a Abs. 3 BGB; dies kann bei Unbewohnbarkeit der Wohnung auch die Bereitstellung einer Ersatzwohnung beinhalten.
<b>England</b>	Geringe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses. Dadurch wird es wahrscheinlicher, dass ein Mieter eine Sanierungsmaßnahme freiwillig toleriert. Denn ansonsten kann i. d. R. innerhalb einer kurzen Frist von unter sechs Monaten eine Räumung der Wohnung durchgesetzt werden.	Kleinere Sanierungsmaßnahmen hat der Mieter in der Regel zu tolerieren. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen steht dem Vermieter ein Sonderkündigungsrecht zu, sodass die Maßnahme dann im geräumten Gebäude möglich ist.	Die Maßnahme ist dem Mieter lediglich mitzuteilen.	In der Regel besteht kein Anspruch auf Kompensation.
<b>Estland</b>	Geringe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses. Dadurch wird es wahrscheinlicher, dass ein Mieter eine Sanierungsmaßnahme freiwillig toleriert. Notfalls kann i. d. R. innerhalb einer kurzen Zeit von nicht mehr als drei Monaten eine Räumung der Wohnung durchgesetzt werden.	Erhaltungsmaßnahmen sind vom Mieter zu tolerieren (Art. 283 Abs. 1 LOA). Verbesserungsmaßnahmen müssen vom Mieter nur toleriert werden, sofern die Bauarbeiten und die Auswirkungen der Sanierung keine unangemessene Belastung für den Mieter darstellen (Art. 284 Abs. 1 LOA).	Bei Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Mieterhöhung führen, ist die Maßnahme zwei Monate im Voraus per Textform anzukündigen (Art. 284 Abs. 2 LOA). Dem Mieter steht ein Sonderkündigungsrecht zu. Wird dieses genutzt, darf die Sanierungsmaßnahme erst nach Beendigung des Mietverhältnisses durchgeführt werden	In der Regel besteht kein Anspruch auf Kompensation.
<b>Finnland</b>	Geringe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses. Dadurch wird es wahrscheinlicher, dass ein Mieter eine Sanierungsmaßnahme freiwillig toleriert. Denn ansonsten kann i. d. R. innerhalb kurzer Frist eine Räumung der Wohnung durchgesetzt werden.	Grundsätzlich besteht bei Baumaßnahmen ein Duldungsanspruch.	Baumaßnahmen, die keine erhebliche Belastung für den Mieter darstellen, sind spätestens vierzehn Tage vor Beginn der Maßnahme anzukündigen (Mietrechtsgesetz 21 Abs. 2 S. 2). Baumaßnahmen, die zu einer Belastung führen, sind sechs Monate im Voraus anzukündigen. Dem Mieter steht unabhängig von etwaigen Mieterhöhungen ein Sonderkündigungsrecht zu.	Kann die Mietsache während der Renovierung nicht genutzt werden, entfällt die Pflicht zur Entrichtung eines Mietpreises. Die Beeinträchtigung der Nutzung führt zu einer Reduktion des Mietpreises.

\*Lov Nr. 188 vom 27. Februar 2007 des Gesetzes zur Miete.

Tabelle 5: Recht des Vermieters auf Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

Land	Bestandssicherheit des Mietverhältnisses	Recht des Vermieters, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen	Einzuhaltendes Verfahren	Kompensationsansprüche
<b>Frankreich</b>	Es herrscht eine hohe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses, d. h. Sanierungsmaßnahmen können i. d. R. nur auf Basis gesonderter Duldungspflichten durchgesetzt werden.	Der Mieter muss energetische Sanierungsmaßnahmen i. d. R. tolerieren (Art. 7 lit. e, loi n° 89-462 von 1989). Ausnahme: Entsprechen Baumaßnahmen nicht der Ankündigung, sind sie missbräuchlich oder führen sie dazu, dass ein Bewohnen des Mietobjektes unmöglich oder gefährlich wird, kann per Gerichtsbeschluss auf Antrag des Mieters eine Sanierungsmaßnahme untersagt werden.	Gemäß Art. 7 loi n° 89-462 von 1989 muss der Vermieter vor Beginn der Maßnahme den Mieter schriftlich per Einschreiben mit Rückschein oder durch eigenhändige Übergabe der Informationen in Kenntnis setzen. Kann der Mieter während der Sanierungsmaßnahme die Wohnung nicht bewohnen, steht ihm ein Sonderkündigungsrecht zu.	Gemäß Art. 7 lit. e loi n° 89-462 i.V.m. Art. 1724 Code civil steht dem Mieter bei Sanierungsmaßnahmen, die länger als 21 Tage dauern, eine Mietreduktion zu. Gemäß Art. 1724 Abs. 3 Code civil hat der Mieter zudem ein Sonderkündigungsrecht, wenn das Mietobjekt für die Zeit der Renovierungsmaßnahme unbewohnbar ist.
<b>Italien</b>	Es besteht eine Mindestvertragsdauer von 4+4 Jahren, innerhalb derer i. d. R. nicht gekündigt werden kann. Ohne Duldungspflichten können Sanierungsmaßnahmen nur langfristig, d. h. nach Ablauf des Vertrags umgesetzt werden.	Das italienische Mietrecht regelt Verbesserungsmaßnahmen nicht detailliert. Art. 1582 Codice civile verbietet lediglich Verbesserungsmaßnahmen, die die Nutzung des Mietobjekts beschränken. Dies bezieht sich aber auf Änderungen der Nutzungsmöglichkeit nach der Sanierung, nicht auf die Sanierungszeit selbst. Deshalb wird vertreten, dass die Bestimmung darauf nicht anwendbar sei. Das Recht des Vermieters, die Wohnung des Mieters zu betreten, richtet sich im Fall von energetischen Sanierungsmaßnahmen nach dem allgemeinen Prinzip von Treu und Glauben (Art. 1175 und Art. 1375 Codice civile)	Gesetzlich sind keinerlei Verfahrensregelungen normiert.	Kompensationsansprüche (insbesondere Recht auf Mietminderung) können sich aus dem allgemeinen Vertragsrecht ergeben. Die Rechtsprechung hierzu ist aber nicht einheitlich.
<b>Lettland</b>	Abhängig von der Wahl der Vertragsgestaltung, da unbefristete Mietverträge ohne Begründung zulässig sind und in der Praxis an Bedeutung gewinnen. Relativ hohes Maß an Bestandssicherheit bei unbefristeten Verträgen	Es besteht ein grundsätzlicher Duldungsanspruch, eine Zustimmung des Mieters ist nicht erforderlich.	Gesetzlich sind keinerlei Verfahrensregelungen normiert.	In der Regel ist keine Kompensation zu zahlen.
<b>Niederlande</b>	Es herrscht eine hohe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses, d. h. Sanierungsmaßnahmen können i. d. R. nur auf Basis gesonderter Duldungspflichten durchgesetzt werden.	Nach Art. 7:220 Abs. 1 BW muss der Mieter „dringende Arbeiten“ dulden. Renovierungsmaßnahmen sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn der Vermieter dem Mieter ein angemessenes Kompensationsangebot unterbreitet (Art. 7:220 Abs. 5 BW).	„Dringende Arbeiten“ bedürfen lediglich der Mitteilung. Vor Renovierungsmaßnahmen muss der Vermieter dem Mieter ein angemessenes Kompensationsangebot unterbreiten, das dieser ablehnen kann. In diesem Fall entscheidet ein Gericht über die Angemessenheit des Angebots. Ist die Wohnung oder das Haus Teil eines Wohnblocks von mindestens 10 Wohneinheiten oder Häusern, reicht zunächst die Zustimmung von 70% der Betroffenen zum Kompensationsangebot. Lehnt ein Betroffener trotz Zustimmung von 70 % den Vorschlag ab, kann er innerhalb von acht Wochen ein Gericht anrufen, dass das Angebot als unangemessen zurückweisen kann (Art. 7:220 Abs. 3 BW).	Bei „dringenden Arbeiten“ steht dem Mieter kein Kompensationsanspruch zu. Bei Renovierungsarbeiten muss der Vermieter dem Mieter eine angemessene Kompensation anbieten und etwaige Umzugs- und Wohnkosten für die Dauer der Renovierung bezahlen, wenn das Mietobjekt während der Renovierung unbewohnbar wird.
<b>Österreich</b>	Abhängig von der Art des Gebäudes, sodass keine allgemeinen Aussagen getroffen werden können. Kein Kündigungsschutz besteht nur bei MRG-Vollausnahmeeobjekten, dies entspricht 46 % des privaten Mietwohnungsmarktes in Österreich bzw. 20 % in Wien.	Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG (ca. 2/3 der Wohnungen) können die Parteien frei in ihrem Mietvertrag regeln, welche Sanierungsmaßnahmen zu tolerieren sind. Eine detaillierte Regelung ist in den Mietverträgen üblich, sodass dispositive Vorschriften i. d. R. keine Bedeutung haben. Im Vollenwendungsbereich des MRG ist zwischen Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen der §§ 3 und 4 MRG zu unterscheiden. Die energetische Dämmung der Fassade ist nach ständiger Rechtsprechung <sup>1</sup> bei Reparaturen an einer schadhafte Außenwand als Erhaltungsmaßnahme zu definieren. Nur Verbesserungsmaßnahmen bedürfen der Zustimmung des Mieters.	Außerhalb des Vollenwendungsbereichs obliegen etwaige Verfahren der Privatautonomie der Vertragspartner. Im Vollenwendungsbereich des MRG reicht bei Erhaltungsmaßnahmen eine Anzeige aus. Bei Verbesserungsmaßnahmen ist eine Zustimmung des Mieters erforderlich.	In der Regel ist keine Kompensation zu zahlen.

\*Ris-Justiz RS0114108; Prader, MRG, § 3 E 162 (www.rdb.at 31.08.2015).

Tabelle 5: Recht des Vermieters auf Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

Land	Bestandssicherheit des Mietverhältnisses	Recht des Vermieters, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen	Einzuhaltendes Verfahren	Kompensationsansprüche
<b>Schottland</b>	Geringe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses. Dadurch wird es wahrscheinlicher, dass ein Mieter eine Sanierungsmaßnahme freiwillig toleriert. Denn ansonsten kann innerhalb kurzer Frist von unter sechs Monaten eine Räumung der Wohnung erfolgen.	Sanierungsmaßnahmen, die das Bewohnen des Mietobjekts weiterhin ermöglichen, müssen i.d.R. vom Mieter toleriert werden.	Sanierungsmaßnahmen sind in der Regel anzuzeigen. Erfolgt eine Kernsanierung, so steht dem Vermieter überdies ein Sonderkündigungsrecht zu.	Kompensationen stehen dem Mieter i.d.R. nicht zu.
<b>Schweiz</b>	Geringe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses. Dadurch wird es wahrscheinlicher, dass ein Mieter eine Sanierungsmaßnahme freiwillig toleriert. Denn ansonsten kann innerhalb einer kurzen Frist eine Räumung der Wohnung durchgesetzt werden.	Der Mieter muss Arbeiten dulden, die der Beseitigung von Mängeln dienen oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind (Art. 257h Abs. 1 OR). Alle anderen Arbeiten (Erneuerungen und Änderungen) kann der Vermieter nur dann durchführen, wenn dies für den Mieter zumutbar ist (Art. 260 Abs. 1 OR).*	Der Vermieter hat die Arbeiten dem Mieter rechtzeitig anzuzeigen und möglichst schnell und ohne unnötige Immissionen durchzuführen (Art. 257h Abs. 3 OR). Zudem ist eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses seitens des Vermieters immer zulässig, wenn eine Sanierungsmaßnahme anderenfalls nicht durchführbar wäre oder die Durchführung erschwert würde, da dann jedenfalls eine Kündigung nicht gegen Treu und Glauben verstößt.	Der Mieter kann für die Dauer der Arbeiten eine Mietpreisreduktion nach Art. 259d OR und, sofern die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, auch Schadenersatz nach Art. 259e OR verlangen. Andere Ansprüche stehen dem Mieter nicht zu.
<b>Schweden</b>	Sehr hohes Maß an Bestandssicherheit. Eine Kündigung zu Zwecken der Renovierung ist auch langfristig nicht möglich. Die Duldungspflichten des Mieters haben somit große praktische Relevanz.	In der Regel ist die Zustimmung des Mieters erforderlich.	Verweigert der Mieter die Zustimmung zu einer Sanierungsmaßnahme, die der Vermieter schriftlich angekündigt hat, und kann keine Einigung erzielt werden, kann der Vermieter frühestens zwei Monate nach Eingang der schriftlichen Benachrichtigung beim Mieter ein Mietgericht anrufen. Dieses kann die Einwilligung des Mieters ersetzen, wenn die Weigerung des Mieters ungerechtfertigt ist.	Der Mieter hat einen Anspruch auf Mietminderung während der Renovierungsarbeiten. Ist die Wohnung für die Dauer der Renovierung unbewohnbar, hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen.

\*Blumer, M. (2012).

Aus der Untersuchung ergibt sich, dass eine Sanierung in den meisten Ländern innerhalb kurzer Zeit ohne hohe zusätzliche finanzielle Belastungen für den Vermieter durchgeführt werden kann. Im Einzelnen lassen sich die Länder in drei Gruppen zusammenfassen:

In der ersten Gruppe kann der Vermieter im Regelfall im laufenden Mietverhältnis mit vertretbaren Kosten innerhalb einer kurzen Frist Sanierungsmaßnahmen durchführen. So muss der Vermieter dem Mieter zwar meist keine pauschale Entschädigung für Beeinträchtigungen durch die Sanierung zahlen, wohl aber kommen Mietminderungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters in Frage, die im Fall der Unbewohnbarkeit der Wohnung während der Arbeiten auch die Kosten einer Ersatzwohnung umfassen können. Zu dieser Gruppe gehören die meisten europäischen Län-

der, u. a. Deutschland, England, Finnland, Frankreich, Lettland und Schottland. In diesen Ländern werden Vermieter durch Sanierungsmaßnahmen also meist nur mit vertretbaren, jedenfalls nicht prohibitiven zusätzlichen Kosten belastet.

In der zweiten Gruppe, bestehend aus Estland und der Schweiz, darf zwar nicht immer im laufenden Mietverhältnis saniert werden, es besteht aber immer die Möglichkeit, dieses kurzfristig zu beenden. Im Einzelnen: In Estland müssen Sanierungsmaßnahmen, die den Mieter unangemessen belasten, nicht geduldet werden. Ähnlich müssen in der Schweiz nur Maßnahmen, die dem Mieter „zumutbar“ sind, geduldet werden. Da aber in beiden Ländern ein Mietverhältnis innerhalb einer kurzen Frist von nicht mehr als drei Monaten beendet werden kann, stellt das Fehlen einer Duldungspflicht zwar keine prohibitive Hürde für

Sanierungsmaßnahmen dar. Allerdings fallen bei einer solchen Kündigung Mieteinnahmen für die Dauer der Maßnahme ganz aus, und es können zusätzliche Kosten für eine Neuvermietung nach Beendigung der Maßnahme entstehen. Ob sich diese Kosten durch höhere Mieteinnahmen in einem Neuvertrag kompensieren lassen, ist nicht sicher, sondern von der Marktlage im Einzelfall abhängig. Freilich dürften mit Blick auf eine ansonsten denkbare Kündigung in vielen Fällen Sanierungsmaßnahmen im laufenden Mietverhältnis freiwillig toleriert werden, wodurch sich die zusätzlichen Kosten reduzieren lassen. Im Vergleich zu einer Duldungspflicht stellen die Regelungen in diesen beiden Ländern also aus Vermietersicht nur ein geringfügig größeres Hemmnis dar.

Klare negative Anreize für Sanierungsmaßnahmen bestehen in den Niederlanden, Polen und Schweden. Denn hier existiert weder eine Duldungspflicht, noch kann ein Mietverhältnis kurzfristig gekündigt werden. In den Niederlanden muss der Vermieter dem Mieter ein umfassendes Kompensationsangebot für die Belastungen durch die Sanierungsmaßnahmen unterbreiten, das der Mieter auch ablehnen darf. Nur wenn die Ablehnung unangemessen ist, kann ein Gericht die Einwilligung des Mieters in einem regulären, also möglicherweise auch länger dauernden Verfahren ersetzen. Damit entstehen auch höhere zusätzliche Kosten. In Schweden besteht ebenfalls ein Zustimmungserfordernis, das ebenfalls nur um den Preis entsprechender Kosten und Verzögerungen durch Gerichtsentscheid ersetzt werden kann. Besondere Probleme ergeben sich schließlich im Falle von Polen. Hier müssen nur solche Sanierungsmaßnahmen geduldet werden, die ein Betreten der Mietwohnung nicht erforderlich machen. Maßnahmen, die nur innerhalb der Wohnung durchgeführt werden können, müssen dagegen nicht toleriert werden. Eine verweigerte Zustimmung des Mieters kann auch nicht durch Gerichtsbeschluss ersetzt werden. Die Hemmnisse für die energetische Gebäudesanierung bei vermieteten Objekten sind also in diesen Ländern besonders hoch.

### 3.3.3 Pflicht zur energetischen Gebäudesanierung

Für Bestandswohnungen gibt es in den untersuchten Ländern keine allgemeine und unbedingte Verpflichtung zur umfassenden energetischen Gebäudesanierung, nach der bestimmte Mindeststandards für das gesamte Gebäude zu erreichen wären. Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz können allerdings in bestimmten Fällen, namentlich bei größeren Ausbau- und Umbauten, zwingend werden. Sowohl das Maß der zu erzielenden Verbesserungen als auch die Umstände, unter denen energetische Gebäudesanierungen verpflichtend werden, variieren jedoch in den untersuchten Mitgliedstaaten stark.

Die vergleichende Untersuchung der Länderberichte ergibt, dass drei hauptsächliche Modelle zu unterscheiden sind (siehe Tabelle 6): Erstens sind Modelle relevant, in denen den Inhaber von Bestandsgebäuden niemals eine Pflicht zur Einhaltung von Energiemindeststandards trifft (England und Italien). Zweitens sind Modelle von Bedeutung, in denen bestimmte energetische Standards eingehalten werden müssen – wie auch EU-rechtlich gefordert –, wenn bestimmte Sanierungsmaßnahmen vom Eigentümer durchgeführt werden (Dänemark, Deutschland, Finnland, Niederlande, Österreich, Polen, Frankreich nach dem Energiewendegesetz vom 17.8.2015<sup>15</sup>). Schließlich gibt es drittens ein Modell, nach dem der Mieter ergänzend einen Anspruch auf energetische Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter hat, wenn er bereit ist, dafür einen höheren Mietpreis zu zahlen (bei den untersuchten Ländern lediglich in den Niederlanden). Diese innovative Regelung ist allerdings noch relativ neu und scheint bislang noch keine große praktische Bedeutung erlangt zu haben. Auch gibt es hinsichtlich der Durchführungsbedingungen einige Unklarheiten, die bisher soweit ersichtlich weder durch die Rechtsprechung noch in der Literatur gelöst wurden. Ob dieser Ansatz ein gelungenes Modell darstellt, lässt sich also aufgrund der konkreten niederländischen Regelung und den daraus gewonnenen Erfahrungen bislang nicht sagen.

<sup>15</sup><http://www.gouvernement.fr/action/la-transition-energetique-pour-la-croissance-verte> (31.08.2015).

**Tabelle 6: Bestimmungen zu Sanierungen**

Land	Regelungen zur Pflichtrenovierung von Bestandsgebäuden
<b>Dänemark</b>	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Bau- und Renovierungsmaßnahmen unterfallen dem Baugesetz (byggeloven)<sup>a</sup> von 1998 in einer 2010 geänderten Fassung<sup>b</sup> und verschiedenen auf dieser Basis erlassenen Verordnungen.</p> <p>Die landesweit geltende Bauverordnung BR10 trat am 1.1.2011 in Kraft;<sup>c</sup> sie enthält ein neues Kapitel 7 mit dem Titel 'Energieverbrauch'.</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Bei Gebäudeerweiterungen, Änderungen der Zweckbestimmung eines Gebäudes und Kernsanierungen.</p> <p><b>erreichende Effizienzverbesserung:</b> Alternativ sind die Anforderungen an Neubauten oder die Sonderregelungen des Kapitels 7.3 „Änderungen der Nutzung und Erweiterungen“ zu erfüllen. Die Anforderungen nach Kapitel 7.3 betreffen einzelne Bauelemente.</p> <p><b>Anforderungen an Neubauten</b> Der Standard für Neubauten „BR10“ ist erfüllt, wenn der Gesamtenergiebedarf (kWh/m<sup>2</sup> beheizter Bodenfläche pro Jahr) inkl. Wärmeverlust, Belüftung, Kühlung und Warmwasserbedarf (sowie Beleuchtung für Nichtwohngebäude) die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Zahlen nicht übersteigt. BR10 enthält auch einen Standard für Niedrigenergiegebäude namens „Lavenergielasse 2015“, dessen Anwendung anfangs freiwillig war, der aber seit 2015 die Grundlage für eine striktere Regulierung darstellt. Im August 2011 wurde eine weitere freiwillige Effizienzklasse (Bygningsklasse 2020) eingeführt, die allerdings zusätzliche Voraussetzungen enthält. Die dänische Definition von Nullenergiehäusern sind Häuser der Bygningsklasse 2020.</p> <p><b>Anforderungen an Bestandsgebäude nach Renovierung</b> Der Standard für Neubauten BR10 hat auch zu einer Erhöhung der Anforderungen an einzelne Bauelemente geführt, wonach bei einem vollen Austausch sogar unabhängig von der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme dieselben Anforderungen wie nach dem Standard für Neubauten BR10 zu erfüllen sind, beispielsweise bei einem neuen Daches, einer Sanierung der Gebäudehülle oder neuer Fenster. Für den Austausch oder die Erweiterung von Außenwänden oder Decken zwischen Erdgeschoss und Keller vorgeschrieben ist die Erreichung eines U-Wertes (W/m<sup>2</sup>.K) von 0,15, bei Loft- oder Dachbodenausbauten von 0,10, bei Fenstern von 1,40, bei Dachfenstern von 1,70 etc. Hinzu kommt noch eine Unterscheidung im Einzelnen je nach Gebäudenutzungsart, etwa für Ferienhäuser oder Gebäude, die lediglich auf 5–15 ° Celsius beheizt werden.</p> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Die Einhaltung zwingender nationaler Bauvorschriften wird durch die örtlichen Behörden überwacht. Größere Renovierungsmaßnahmen erfordern i. d. R. eine Baugenehmigung, sodass die Einhaltung der Bauvorschriften im Genehmigungsverfahren überprüft wird. Kleinere Baumaßnahmen müssen jedoch weder genehmigt noch angezeigt werden. Zusätzlich gibt es Inspektionen Dritter in sogenannten energy audits, zunehmend mit Hilfe von Infrarotaufnahmen.</p>
<b>Deutschland</b>	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Den rechtlichen Rahmen für die energetische Sanierung des Wohngebäudebestands bildet in erster Linie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG)<sup>d</sup> mit der auf dieser Grundlage erlassenen Energieeinsparverordnung (EnEV).</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Eine generelle und unbedingte umfassende energetische Sanierungspflicht von Bestandsgebäuden besteht grundsätzlich nicht. Bei bestehenden Wohngebäuden, an denen der Eigentümer bestimmte Sanierungsmaßnahmen an Außenbauteilen durchführt, die der Eigentümer ausbaut oder erweitert, müssen jedoch bestimmte energetische Qualitätsstandards eingehalten werden. Im Falle von Änderungen von Außenbauteilen (z. B. Außenwände, Fenster, Außentüren und Dachflächen) müssen nach § 9 Abs. 1 Satz 1 EnEV Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden. Alternativ kann der Verpflichtete im Rahmen einer Gesamtbilanzierung nachweisen, dass das gesamte Gebäude eine bestimmte Obergrenze des Jahres-Primärenergiebedarfs und eine bestimmte Qualität der Wärmedämmung einhält (sog. 140 %-Regel; Überschreiten der Neubauanforderungen um höchstens 40 %). Zudem bestehen wenige einzelne unbedingte (von Modernisierungen unabhängige) Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV zur Dämmung der obersten Geschossdecke und von Rohrleitungen sowie zum Austausch älterer Heizkessel.</p> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Die EnEV sieht Bußgelder im Falle der Nichterfüllung der festgelegten energetischen Standards vor. Sofern die in §§ 9, 10 EnEV für bestehende Wohngebäude vorgeschriebenen Anforderungen/Pflichten vorsätzlich oder leichtfertig nicht eingehalten werden, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einer Geldbuße von bis zu EUR 50.000,– geahndet werden kann (§§ 8 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 EnEG, 27 Abs. 1 Nr. 1, 3–6 EnEV). Der Vollzug der EnEV obliegt den Ländern. Eine zentrales Kontrollsystem oder zentrale Datenerhebungen existieren es nicht.</p> <p><b>Weitere Nachrüstpflichten:</b> Nach § 10 Abs. 1 EnEV dürfen Öl- und Gasheizkessel (ausgenommen sind Brennwert- und Niedertemperatur-Heizkessel), die vor 1985 eingebaut worden sind, seit 2015 nicht mehr betrieben werden. Wurden die entsprechenden Heizungsanlagen nach dem 01.01.1985 eingebaut, müssen diese nach 30 Jahren ersetzt werden. Sind derartige Öl- und Gasheizkessel bereits vor dem 01.10.1978 eingebaut worden, dürfen sie bereits seit dem 01.01.2007 bzw. 01.01.2009 nicht mehr betrieben werden. Hierbei handelt es sich somit in einem eingeschränkten Bereich um unbedingte Pflichten zu bestimmten Sanierungsmaßnahmen. Zu weiteren einzelnen Nachrüstpflichten s. § 10 Abs. 2 und 3 EnEV.</p>
<b>England</b>	<p>Eine generelle energetische Sanierungspflicht von Bestandsgebäuden besteht nicht. Lediglich einzelne Maßnahmen müssen in gewissen Situationen umgesetzt werden. Zu diesen zählen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersatz von Fenstern: Seit 2003 sind Doppelglasfenster auch beim Ersatz bestehender Fenster und nicht nur bei Neubauten vorgeschrieben.</li> <li>- Beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseranlagen sind energetische Mindeststandards einzuhalten. Es gibt aber keine generelle Erneuerungspflicht.</li> <li>- Der verpflichtende Einbau von sogenannten intelligenten Stromzählern wird derzeit diskutiert.</li> </ul>
<b>Estland</b>	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Baugesetz 2002 und dazu ergangene Verordnungen, insbesondere die Verordnung des Wirtschaftsministers Nr. 30 vom 30.08.2012.<sup>e</sup></p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Bei umfassenden Sanierungen sind Grenzwerte für Einfamilienhäuser von 210 kWh/m<sup>2</sup>a, für größere Wohngebäude von 180 kWh/m<sup>2</sup>a zu erreichen.<sup>f</sup> Des Weiteren existieren auch Standards für einzelne Bauteile (Fenster, Türen, Gebäudehülle etc.).</p> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Eine eigene Behörde für die technische Überwachung dieser Maßnahmen prüft die eingereichten Baupläne im Baubewilligungsverfahren und überwacht die Einhaltung der Standards für die energetische Gebäudesanierung, dies auch unter Berücksichtigung anderer Faktoren (Klima, technische Machbarkeit, etc.). In der Praxis bestehen kaum Schwierigkeiten, die in Estland verlangten technischen Standards einzuhalten.</p>

<sup>a</sup> Lov Nr. 452 vom 24. Juni 1998. Verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=133389> (31.08.2015).

<sup>b</sup> Lov om ændring af byggeloven Nr. 158 vom 16. Februar 2010. Verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=130340> (31.08.2015).

<sup>c</sup> The Danish Ministry of Economic and Business Affairs (2010).

<sup>d</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) in der Fassung vom 01.09.2005 (BGBl. I 2684).I 2684), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist.I 2684).

<sup>e</sup> Building Act 15.05.2002, online abrufbar unter <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/519112013002/consolide> (31.08.2015).

<sup>f</sup> Energiatehuse miinimumnõuded, Art 3, abrufbar unter <https://www.riigiteataja.ee/akt/105092012004> (31.08.2015).

Tabelle 6: Bestimmungen zu Sanierungen

Land	Regelungen zur Pflichtrenovierung von Bestandsgebäuden
<b>Finnland</b>	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Land Use and Building Act (21.12.2012/958) und Ministerialerlass des Umweltministeriums zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden bei Renovierungs- und Veränderungsmaßnahmen (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/13) vom 27.2.2013, am 1.6.2013 in Kraft getreten.</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Alle Baumaßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, oder Baumaßnahmen, die der Änderung des Verwendungszwecks des Gebäudes dienen.</p> <p>Kleinere Baumaßnahmen, wie das Einsetzen eines neuen Fensters oder einer Tür, sowie Maßnahmen, die sich auf die Innenausstattung eines Gebäudes beziehen, können meist auf Basis einer Durchführungsgenehmigung oder eines Anzeigeverfahrens durchgeführt werden. Den zuständigen kommunalen Bauämtern kommt aber ein Ermessensspielraum zu, ob eine Baugenehmigung erforderlich ist.<sup>4</sup> Renovierungsmaßnahmen, die keine Baugenehmigung erfordern, fallen grundsätzlich nicht unter die Pflicht zur energetischen Effizienzsteigerung.</p> <p><b>Ausnahme:</b> Kein Sanierungszwang gilt, wenn entsprechende Maßnahmen nachweislich technisch, funktional oder wirtschaftlich nicht möglich sind.<sup>5</sup> Ökonomisch nicht möglich ist eine Maßnahme immer dann, wenn sie nicht kosteneffizient durchgeführt werden kann.<sup>6</sup> Weitere Ausnahmen sind für einige Gebäudearten wie landwirtschaftlich genutzte Gebäude, denkmalgeschützte Gebäude und Gebäude mit einer Fläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> vorgesehen.<sup>7</sup></p> <p><b>Zu erreichende Effizienzverbesserung:</b> Eines der drei nachfolgend dargestellten Ziele muss alternativ erreicht werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verbesserungsnachweis anhand einzelner Bauelemente<sup>8</sup></li> <li>2. Verbesserung in kWh/m<sup>2</sup>/Jahr nach Gebäudetypologie<sup>9</sup></li> <li>3. Verbesserungen des sogenannten E-Werts nach Gebäudetypologie<sup>9</sup></li> </ol> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Bei Bauprojekten, die einer Baugenehmigung bedürfen, überwacht das kommunale Bauamt die Umsetzung der Energieeffizienzerfordernisse.</p>
<b>Frankreich</b>	<p><b>Anwendungsfall:</b> Nach dem neuen Energiewendegesetz vom 17.8.2015 bestehen energetische Sanierungspflichten für Bestandsgebäude bei größeren Renovierungs- und Änderungsarbeiten (Dachenerneuerung, Fassadenerneuerung und Vergrößerungen der Wohnfläche).<sup>10</sup> Weitere Details könnten in angekündigten, bisher jedoch noch nicht erlassenen Umsetzungsverordnungen folgen.</p>
<b>Italien</b>	<p><b>Anwendungsfall:</b> Für private Gebäudeeigentümer gibt es bis heute keinerlei Vorgaben hinsichtlich der Energieeffizienz für Bestandsgebäude. Solche existieren bislang lediglich für Neubauten. Für große Unternehmen wird eine Überprüfungspflicht hinsichtlich der Energieeffizienz ihrer Gebäude diskutiert. Ansonsten setzt die Regierung alleine auf Subventionsmechanismen.</p>
<b>Lettland</b>	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Ēku energoefektivitātes likums („Gebäudeenergieeffizienzgesetz“) vom 6.12.2012, Verordnung Nr. 907 vom 28.09.2010<sup>11</sup>, Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likums („Gebäudeerhaltungsgesetz“) vom 4.6.2009<sup>12</sup>.</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Bei privaten Wohngebäuden besteht eine Verpflichtung zur Einhaltung von Energieeffizienz-Standards nur bei umfassenden Gebäudesanierungen. Hierzu zählt insbesondere die Sanierung von Fassaden, wenn diese mehr als 25 % der Gebäudeoberfläche umfassen. Beim Austausch von Bauteilen sind wiederum einzelne technische Standards<sup>13</sup> wie auch die Standards der Europäischen Kommission für Normung<sup>14</sup> einzuhalten. Im Zuge einer notwendigen Erhaltungsarbeit ist auch eine energetische Sanierung vorzunehmen, wenn der Energieverbrauch mehr als 200 kWh/m<sup>2</sup>a bzw. mehr als 150 kWh/m<sup>2</sup>a beträgt, falls Wärmeenergie lediglich für die Heizung aufgewendet wird.</p>
<b>Niederlande</b>	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Besluit energieprestatie gebouwen, Art. 5.6 i.V.m. Art. 5.3 Abs. 1-4, Art. 5.4 Bouwbesluit 2012</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Bei Renovierungsmaßnahmen der jeweiligen Teile eines Gebäudes.</p> <p><b>Zu erreichende Effizienzverbesserung:</b> Bei Renovierungen müssen folgende Werte hinsichtlich der Wärmebeständigkeit der Außenhülle eines Gebäudes berücksichtigt werden: Für Außenwände, das Dach und den Boden muss der Rc mindestens 3,5 betragen, Fenster dürfen einen U-Wert von 1,65 nicht übersteigen. Die Richtwerte sollen 2015 erhöht werden, die genauen Zahlen liegen jedoch noch nicht vor.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Besluit energieprestatie gebouwen, Art. 5.6 i.V.m. Art. 5.3 Abs. 1-4, Art. 5.4 Bouwbesluit 2012</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Bei Renovierungsmaßnahmen der jeweiligen Teile eines Gebäudes.</p> <p><b>Zu erreichende Effizienzverbesserung:</b> Bei Renovierungen müssen folgende Werte hinsichtlich der Wärmebeständigkeit der Außenhülle eines Gebäudes berücksichtigt werden: Für Außenwände, das Dach und den Boden muss der Rc mindestens 3,5 betragen, Fenster dürfen einen U-Wert von 1,65 nicht übersteigen. Die Richtwerte sollen 2015 erhöht werden, die genauen Zahlen liegen jedoch noch nicht vor.</p> <p>(Fortsetzung nächste Seite)</p>

<sup>4</sup>Ministry of the Environment Decree on Improving the Energy Performance of Buildings undergoing Renovation or Alteration: Explanatory memorandum, 26 and 30.

<sup>5</sup>Land Use and Building Act 117g(2) (21.12.2012/958), first sentence.

<sup>6</sup>Ministry of the Environment Decree on Improving the Energy Performance of Buildings undergoing Renovation or Alteration: Explanatory memorandum, 29 and 30.

<sup>7</sup>Land Use and Building Act 117g(2) (21.12.2012/958), second sentence.

<sup>8</sup>Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä, 4.

<sup>9</sup>Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä, 6.

<sup>10</sup>Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä, 7.

<sup>11</sup><http://www.gouvernement.fr/action/la-transition-energetique-pour-la-croissance-verte> (31.08.2015).

<sup>12</sup>06.12.2012. Ēku energoefektivitātes likums. <http://likumi.lv/doc.php?id=253635> (31.08.2015).

<sup>13</sup>28.10.2010. Ministru kabineta noteikumi Nr. 907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām“ <http://likumi.lv/doc.php?id=218831> (31.08.2015).

<sup>14</sup>04.06.2009. Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likums. <http://likumi.lv/doc.php?id=193573> (31.08.2015).

<sup>15</sup><https://www.lvs.lv> (31.08.2015).

<sup>16</sup><https://www.cen.eu/> (31.08.2015).

Tabelle 6: Bestimmungen zu Sanierungen

Land	Regelungen zur Pflichtrenovierung von Bestandsgebäuden
<b>Niederlande (Fortsetzung)</b>	<p><b>Vertragliche Ansprüche des Mieters:</b> Eine besondere Regelung der Sanierungspflicht durch Entscheidung eines Richters auf Antrag des Mieters findet sich in Art. 7:243 BW (Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen zur Wohnraummiete):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wenn Wohnraum in einer gebauten unbeweglichen Sache eine in Absatz 2 genannte Maßnahmen erfordert, kann der Richter auf Antrag des Mieters bestimmen, dass der Vermieter verpflichtet ist, diese Verbesserung auf eigene Rechnung vorzunehmen, vorausgesetzt, dass der Mieter seine Einwilligung zur Zahlung einer Mieterhöhung gegeben hat, die in angemessenem Verhältnis zu den Kosten steht. Von dieser Regelung kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.</li> <li>2. In Absatz 1 gemeinte Maßnahmen sind:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. die thermische Isolierung von Außenwänden;</li> <li>b. die thermische Isolierung der Konstruktion, die die Begrenzung zum Keller darstellt;</li> <li>c. hinsichtlich der Warmwasserinstallation das Anbringen eines Heizkessels mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80 %, wenn der bestehende Heizkessel mindestens zehn Jahre alt ist.<sup>A</sup></li> </ol> </li> </ol> <p>Eine Untersuchung der tatsächlichen Bedeutung dieser Bestimmung, insbesondere in Gebäuden mit mehreren Mietparteien, ist angesichts ihrer in der Praxis seltenen Anwendung derzeit noch nicht möglich.</p>
<b>Österreich</b>	<p><b>Vorbemerkung:</b> Pflichten zur energetischen Gebäudesanierung ergeben sich aus den Landesbauordnungen sowie den Landesgesetzen zur Wohnbauförderung und Wohnbausanierung. Exemplarisch sollen nur die Bestimmungen der Bauordnung für Wien (WBO) in Hinblick auf einen allfälligen Zwang zur thermischen Sanierung näher dargestellt werden.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Die Landesbauordnungen sowie bundeseinheitlich die technischen Standards des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB), insb. die Richtlinie Nr. 6 (OIB-RL 6)<sup>B</sup> und die ÖNORMen<sup>C</sup> des Austrian Standards Institutes.</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Bei umfassenden Sanierungen<sup>D</sup> von Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> müssen die Anforderungen an den Heizwärmebedarf der OIB-RL 6 eingehalten werden. <b>Ausnahmen:</b> Diese Pflicht besteht nur, wenn die Außendämmung der Fassade (Wärmedämmung) bewilligungsfrei vorgenommen werden kann oder eine Bewilligung erteilt wird. Bewilligungsfrei ist nach der WBO nur die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden von rechtmäßig bestehenden Gebäuden außerhalb von Schutzzonen<sup>E</sup> und Gebieten mit Bausperren (§ 62a Abs. 1 Nr. 31 WBO).<sup>F</sup> Die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an Gebäuden mit gegliederten Fassaden sowie an Gebäuden in Schutzzonen ist hingegen bewilligungspflichtig (§ 60 Abs. 1 lit. e WBO). Bei Gebäuden innerhalb der Schutzzone und bei denkmalgeschützten Fassaden ist die Dämmung der Außenfassade in der Regel nicht möglich, da die identischen Fassaden im Original zu erhalten sind. Eine Anbringung einer Außendämmung bei den straßenseitig zugewandten Fassaden ist meist aus Gründen des Ortsbild- und Ensembleschutzes untersagt; von dieser Einschränkung sind nicht gegliederte Hoffassaden nicht betroffen. Auch außerhalb von Schutzzonen ist die Anbringung von Wärmedämmung an gegliederten Fassaden im Sinne des Ortsbild- und Ensembleschutzes nur in Einzelfällen in Abstimmung mit der Baubehörde zulässig. Gebäude unter Denkmalschutz dürfen i. d. R. nicht mit Außendämmung versehen werden.<sup>G</sup></p> <p><b>Ausnahmen:</b> Diese Pflicht besteht nur, wenn die Außendämmung der Fassade (Wärmedämmung) bewilligungsfrei vorgenommen werden kann oder eine Bewilligung erteilt wird. Bewilligungsfrei ist nach der WBO nur die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden von rechtmäßig bestehenden Gebäuden außerhalb von Schutzzonen<sup>H</sup> und Gebieten mit Bausperren (§ 62a Abs. 1 Nr. 31 WBO).<sup>I</sup> Die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an Gebäuden mit gegliederten Fassaden sowie an Gebäuden in Schutzzonen ist hingegen bewilligungspflichtig (§ 60 Abs. 1 lit. e WBO). Bei Gebäuden innerhalb der Schutzzone und bei denkmalgeschützten Fassaden ist die Dämmung der Außenfassade in der Regel nicht möglich, da die identischen Fassaden im Original zu erhalten sind. Eine Anbringung einer Außendämmung bei den straßenseitig zugewandten Fassaden ist meist aus Gründen des Ortsbild- und Ensembleschutzes untersagt; von dieser Einschränkung sind nicht gegliederte Hoffassaden nicht betroffen. Auch außerhalb von Schutzzonen ist die Anbringung von Wärmedämmung an gegliederten Fassaden im Sinne des Ortsbild- und Ensembleschutzes nur in Einzelfällen in Abstimmung mit der Baubehörde zulässig. Gebäude unter Denkmalschutz dürfen i. d. R. nicht mit Außendämmung versehen werden.<sup>J</sup></p> <p><b>Zu erreichende Effizienzverbesserung:</b> Bei umfassenden Sanierungen von Wohngebäuden ist seit 1.1.2010 ein maximal zulässiger jährlicher Heizwärmebedarf von 87,5 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr<sup>K</sup> einzuhalten.</p> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Für die Einhaltung und Kontrolle der gesetzlichen Mindestanforderungen an energieeffiziente Wohnraumsanierungen ist die jeweilige Baubehörde der Gemeinde zuständig, in deren Sprengel das Objekt gelegen ist. Die Organe dieser Behörde führen regelmäßig Stichprobenkontrollen durch, um die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu überprüfen.</p>

<sup>A</sup>Übersetzung: Tobias Pinkel.

<sup>B</sup>[http://www.oib.or.at/RL6\\_061011.pdf](http://www.oib.or.at/RL6_061011.pdf) (31.08.2015).

<sup>C</sup>Bei den ÖNORMen handelt es sich um, auf Basis des Normungsgesetzes erarbeitete Standards, die in Fachgremien erarbeitet oder aufgrund internationaler Vereinbarungen (z. B. „EN“- Standards des Europäischen Komitees für Normung, „ISO“-Standards der Internationalen Organisation für Normung oder „IEC“-Standards der Internationalen Elektrotechnischen Kommission) übernommen werden; vgl. ausführlich hierzu <https://www.austrian-standards.at/> (31.08.2015).

<sup>D</sup>Hierzu zählen zeitlich zusammenhängende Sanierungen, wenn die Gesamtkosten dieser Sanierung 25 % des Bauwertes übersteigen oder zumindest 25 % der Gebäudehülle einer Sanierung unterzogen werden oder wenn zentrale Teile der Gebäudehülle und der haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil ersetzt werden; Hüttler/Sammer, Innovative Sanierungen von Gründerzeitgebäuden – technische Optionen und rechtliche Fragen, immoex 2010, 237 (240).

<sup>E</sup>Als Schutzzonen iSd § 7 WBO werden Gebiete bezeichnet, die in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdige Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes ausgewiesen sind.

<sup>F</sup>Hüttler, W.; Sammer, K. (2010), S.237–240.

<sup>G</sup>Hüttler, W.; Sammer, K. (2010), S.237–240.

<sup>H</sup>Als Schutzzonen iSd § 7 WBO werden Gebiete bezeichnet, die in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdige Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes ausgewiesen sind.

<sup>I</sup>Hüttler, W.; Sammer, K. (2010), S.237–240.

<sup>J</sup>Hüttler, W.; Sammer, K. (2010), S.237–240.

<sup>K</sup>Für Details zur genauen Berechnung des maximal zulässigen Heizwärmebedarfs siehe Punkt 3.4.1 der OIB unter [http://www.oib.or.at/RL6\\_061011.pdf](http://www.oib.or.at/RL6_061011.pdf) (01.02.2016).

Tabelle 6: Bestimmungen zu Sanierungen

Land	Regelungen zur Pflichtrenovierung von Bestandsgebäuden
<b>Polen</b>	<p><b>Rechtliche Grundlage:</b> Verordnung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Hafengewirtschaft vom 5. Juli 2013, mit der die Verordnung von technischen Standards für Gebäude und deren Standorte geändert wurde.<sup>4</sup></p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Die neuen, seit 1.1.2014 geltenden technischen Standards finden bei Neubau, einschließlich Wiederaufbau, Vergrößerung und Änderungen der Gebrauchsnutzung des Gebäudes Anwendung. Im Falle der Renovierung können die Zielvorgaben für Neubauten um bis zu 15 % abhängig vom Zustand des Objektes überschritten werden.</p> <p><b>Zu erreichende Effizienzverbesserung:</b> Zum einen soll eine Verbesserung der Wärmeisolierung von Gebäudeaußenwänden, Dächern, Fenstern, Türen, etc. durch die Einführung strengerer Standards bei den Wärmedurchgangskoeffizienten von Gebäudekomponenten erreicht werden. Zum zweiten wird eine maximale Höhe des Primärenergieverbrauchs bei Neubauten festgelegt.</p>
<b>Schottland</b>	<p><b>Rechtliche Grundlage:</b> Building (Scotland) Act 2003 und nachfolgende Ausführungsverordnungen.</p> <p><b>Allgemeine Regelungen:</b> Energieeffizienzstandards betreffen Neubauten, aber einige Vorgaben erstrecken sich auch auf Renovierungsmaßnahmen. Zusätzlich ist eine grundlegende Dachisolierung für alle Bestandswohngebäude in Schottland vorgeschrieben, die den „tolerable standard“ nicht erfüllen.</p> <p><b>Einzelmaßnahmen:</b> Werden Fenster ersetzt, sind seit 2003 Doppelglasfenster vorgeschrieben.</p>
<b>Schweiz</b>	<p><b>Vorbemerkung:</b> Für die Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für die sparsame und rationelle Energienutzung sind primär die Kantone im Rahmen ihrer Gesetzgebung zuständig. Pflichten zur energetischen Gebäudesanierung ergeben sich aus den kantonalen Gesetzen, kantonalen Verordnungen basierend auf den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn) 2008<sup>5</sup> bzw. 2014<sup>6</sup>, kommunalen Bewilligungsverfahren und Normen sowie technischen Regelwerken. Die neuen MuKEn 2014 wurden im Januar 2015 erlassen und befinden sich in der Umsetzungsphase durch die Kantone. Auszugsweise sollen hier die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn) 2008 dargestellt werden, die in den meisten Kantonen als Standard umgesetzt wurden.<sup>7</sup></p> <p><b>Rechtliche Grundlage:</b> Art. 89 Abs. 1 und 4 Bundesverfassung, Art. 9 Abs. 1 bis 3 Energiegesetz 1998, kantonale Gesetze, kantonale Verordnungen basierend auf den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn) 2008 bzw. 2014, technische Regelwerke.</p> <p><b>Allgemeine Regelungen:</b> Mit der MuKEn 2008 soll für Neubauten eine Obergrenze von 48 kWh pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (4,8 l Heizöl-Äquivalent) erreicht werden. Für umfassend sanierte Häuser ist noch ein Verbrauch von maximal 90 kWh (9 l Heizöl-Äquivalenz) zulässig. Anforderungen werden jedoch lediglich an die einzelnen Bauteile (U-Werte) gestellt; anders als in den EU-Mitgliedstaaten wird keine Gesamtenergieeffizienz geregelt. Der durch die MuKEn 2008 eingeführte Standard resultiert aus den bisherigen Standards für sogenannte „MINERGIE“-Sanierungen<sup>8</sup>. Die Anforderungen der MuKEn 2008 gelten gemäß Art. 1.3 lit. b) für Umbauten und Umnutzungen von bestehenden Gebäuden, welche beheizt, belüftet, gekühlt oder befeuchtet werden, auch wenn diese Maßnahmen baurechtlich nicht bewilligungspflichtig sind. Anbauten und neubauartige Umbauten, wie Auskernungen und dergleichen, gelten außer in Bagatellfällen als Neubauten und haben die strengeren Anforderungen für Neubauten zu erfüllen.</p>
<b>Schweden</b>	<p><b>Rechtliche Grundlage:</b> plan- och bygglag<sup>9</sup> („Plan- und Baugesetz“), plan- och byggförfordningen<sup>10</sup> („Plan- und Bauverordnung“), Boverkets byggregler<sup>11</sup> („Bauregeln des Ministeriums für Wohnen, Bau und Planung (=Boverket)“).</p> <p><b>Allgemeine Regelungen:</b> Grundsätzlich gelten für Neubauten und umfassende Gebäudesanierungen in Schweden die gleichen technischen Standards. Sollte ein Gebäude jedoch nach der Sanierung den an sich gebotenen Neubaustandard nicht erreichen, sind in den Boverkets byggregler (BBR) Ausnahmen mit geringeren technischen Anforderungen verankert. Die BBR berücksichtigen bei der Festlegung der Standards die Unterschiede zwischen drei verschiedenen Klimazonen und der Art der Beheizungsanlage. In der Klimazone 3 (Südschweden mit Stockholm) ist etwa ein Energieverbrauch von 90 kWh/m<sup>2</sup>a für Gebäude vorgesehen, die nicht mit einer Elektroheizung ausgestattet sind. Für Gebäude mit Elektroheizungen gilt ein Standard von 55 kWh/m<sup>2</sup>a. Auch in Schweden gibt es für die Erneuerung bzw. den Austausch bestimmter Gebäudeteile (Fenster, Türen und dgl.) eigene Standards.</p> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Die lokalen Baubehörden sind für die Überprüfung der Einhaltung der Baustandards zuständig, so auch bei energetischen Sanierungen. Interessant ist hier der Ansatz, dass Sanierungen in einem zweistufigen Prozess von den Behörden evaluiert werden. Zunächst erfolgt eine Bewertung der Sanierung während der Bauphase. Eine zweite Überprüfung erfolgt nach dem Ablauf von zwei Heizperioden. Ergibt die Überprüfung, dass der Standard nicht eingehalten wurde, kann der Gebäudeeigentümer bzw. Bauherr zur Zahlung von Verwaltungsstrafen verpflichtet werden.</p>

<sup>4</sup>Dziennik Ustaw 2013, item 926.

<sup>5</sup>[http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik\\_der\\_kantone/muken/MuKEn2008\\_df.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik_der_kantone/muken/MuKEn2008_df.pdf) (31.08.2015).

<sup>6</sup>[http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik\\_der\\_kantone/muken/MuKEn2014\\_d20150109.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik_der_kantone/muken/MuKEn2014_d20150109.pdf) (31.08.2015).

<sup>7</sup>Für Details auch zum Einfluss der EU-Energiepolitik siehe EnDK (Hrsg.), Auswirkungen der Eu-Politik im Gebäudebereich auf die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (2013), 1 ff.; [http://www.endk.ch/media/archive1/fachleute/fachinformation/Bericht\\_AuswirkungenRichtlinie201031EU.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/fachleute/fachinformation/Bericht_AuswirkungenRichtlinie201031EU.pdf) (31.08.2015).

<sup>8</sup><http://www.minergie.ch/> (31.08.2015).

<sup>9</sup><http://www.notisu.se/mp.sls/lag/20100900.htm> (31.08.2015).

<sup>10</sup><http://www.notisu.se/rnp.sls/lag/20110338.htm> (31.08.2015).

<sup>11</sup>Eine nicht-amtliche englische Übersetzung der Boverkets byggregler ist online abrufbar unter <http://www.boverket.se/Om-Boverket/Webbokhandel/Publikationer/2008/Building-Regulations-BBR/> (31.08.2015)

### 3.3.4 Mieterhöhungen nach Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung

Sofern die Bestandsmiete reguliert ist, bedarf es einer Untersuchung, in wieweit energetische Gebäudesanierungen eine Mieterhöhung erlauben. Deshalb werden die Länder zunächst gruppiert (siehe Tabelle 7), um sodann die besonders relevanten Regelungen ausführlich darstellen zu können.

Als für den Untersuchungsgegenstand interessant haben sich vor allem Dänemark, Deutschland, die Niederlande, Österreich und Polen erwiesen. In den genannten Ländern sind entweder die Mieten reguliert oder die Möglichkeit zur Mieterhöhung stark beschränkt. Im Ergebnis liegen die Bestandsmieten (je nach Land oftmals oder immer) unterhalb dessen, was als Mietpreis am Markt erreicht werden könnte. In

diesen Fällen ist es also die Entscheidung des Gesetzgebers, in welchem Maße er den Mieter an den Kosten für energetische Gebäudesanierungen beteiligt. Die konkreten Regelungen unterscheiden sich sehr stark. In den meisten Ländern hängt die Beteiligung von den aufgewandten Kosten ab, wobei diese jedoch auf angemessene (Polen) oder ortsübliche (Österreich) Renovierungsmaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung beschränkt werden können. Einen Sonderfall stellen die Niederlande da. Hier haben die eingesetzten Mittel keinerlei Einfluss auf die Möglichkeit der Mieterhöhung. Vielmehr ist diese ausschließlich anhand eines komplexen Punktesystems nach der Verbesserung des Energiestatus des Mietobjekts pro m<sup>2</sup> zu beurteilen. Die Regelungen dieser Länder bilden einen Schwerpunkt der nachfolgenden Ausführungen.

**Tabelle 7: Regelung zur Mieterhöhung bei energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen**

Besonderheiten zur Regelung der Kostenverteilung	Keine Regulierung des Mietpreises / angemessene Mieterhöhung sind regelmäßig zulässig (lediglich Missbrauchsverbot)	Regulierung des Mietpreises
<b>Besondere Regelung zur Kostenverteilung bei Verbesserungsmaßnahmen im Allgemeinen bzw. bei energetischer Gebäudesanierung im Besonderen</b>	Keine Angaben	<p><b>Dänemark</b></p> <p><b>Deutschland</b></p> <p><b>Niederlande</b> im Bereich des regulierten Mietmarktes: Die Erhöhungsmöglichkeit hängt zwar wie im Allgemeinen von der Punktebewertung ab, es gibt aber eine besondere Vorschrift zur Punktebewertung in Abhängigkeit von der Energieeffizienz.</p> <p><b>Österreich</b> im Vollenwendungsbereich des MRG</p> <p><b>Polen</b></p> <p><b>Frankreich:</b> Der Eigentümer kann nach der loi no<sup>o</sup> 2009-323 vom 25.03.2009 vom Mieter die finanzielle Beteiligung an den Sanierungskosten für einen Zeitraum von 15 Jahren von bis zur Hälfte jenes Betrages verlangen, den der Mieter durch die sanierungsbedingte Betriebskostenreduzierung einsparen konnte. Weitere Möglichkeiten zur Mieterhöhung bestehen i. d. R. nicht.</p>
<b>Keine besonderen Regelungen</b>	<p><b>England:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p> <p><b>Estland:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p> <p><b>Finnland:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p> <p><b>Lettland:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p> <p><b>Österreich</b> außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG: Möglichkeit der Mieterhöhung hängt von der Marktsituation und der Vereinbarung der Parteien im Mietvertrag ab.</p> <p><b>Schweiz:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p> <p><b>Schottland:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p>	<p><b>Italien:</b> Kurz- und mittelfristig ist eine Mieterhöhung i. d. R. nicht möglich, da eine solche während der Laufzeit des Mietvertrages inklusive der ersten Verlängerung durch den Vermieter ausgeschlossen ist. Danach hängt die Miethöhe davon ab, was der Markt zulässt.</p> <p><b>Schweden:</b> Verhandlungssache. Bei Kollektivverträgen mit der Mieterorganisation, sonst direkt mit dem Mieter. Wird keine Einigung erreicht, kann ein Mietgericht angerufen werden.</p>

Einen weiteren Sonderfall stellt Schweden dar. In den meisten Fällen hängt dort die Möglichkeit der Mieterhöhung von einer Einigung zwischen den Vermietern und einer Mieterorganisation ab, mit der ein kollektiver Vertrag besteht. Der Staat hat also keinen Einfluss auf die Anreizstruktur bei energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen, die sich für den Vermieter im Mietverhältnis ergibt. Die Mieterorganisationen verfolgen jedenfalls keine expliziten klimapolitischen Ziele. Somit steht dem Staat lediglich das Instrument der Förderung zur Verfügung.

Frankreich und Italien weisen ebenfalls singuläre Charakteristika auf. In Frankreich kann innerhalb eines Mietverhältnisses i.d.R. keine Mieterhöhung wegen einer energetischen Gebäudesanierungsmaßnahme durchgesetzt werden. In Italien gilt dies kurz- und mittelfristig ebenfalls. Allerdings endet hier ein auf normalerweise 4 Jahre befristeter Mietvertrag automatisch nach der ersten Verlängerung. Danach kann die Miete je nach Marktsituation neu frei verhandelt werden.

In den anderen Ländern – England, Estland, Finnland, Lettland, die Niederlande im deregulierten Bereich des Mietmarktes (unter 10 %, nur „Luxusimmobilien“), Österreich außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG (ca. 2/3 des privaten Mietmarktes), die Schweiz und Schottland – entscheidet ausschließlich der Markt über die Möglichkeit, Mieten nach einer energetischen Gebäudesanierungsmaßnahme zu erhöhen. Am Markt bestehen nur Anreize zu solchen Maßnahmen, die beim Energieverbrauch zu spürbaren Einsparungen des Mieters führen.

## Dänemark

Führt der Vermieter Verbesserungsmaßnahmen – zu denen auch Maßnahmen zur energetische Gebäudesanierung gehören – an einem Mietobjekt durch, kann er eine Erhöhung der Miete in dem Maße verlangen, in dem der Wert des Mietobjekts gestiegen ist. Die Begriffe „Verbesserung“ und „Erhöhung des Wertes des Mietobjekts“ sind gesetzlich freilich nicht weiter definiert.

Vor diesem Hintergrund ist es schwierig, die maximal zulässige Miethöhe zu ermitteln, was zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten geführt hat.<sup>16</sup> Das Gleiche gilt für Mieterhöhungen nach Verbesserungsmaßnahmen, wobei auf den tatsächlichen Unterschied der Qualität des Mietobjekts vor und nach der Verbesserungsmaßnahme abzustellen ist. Im Allgemeinen soll eine solche Mieterhöhung einen angemessenen Gewinn des Vermieters durch die Verbesserungsmaßnahme ermöglichen und die Kosten für die Verwaltung, Erhaltung und Versicherung der Verbesserung decken. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Ratenzahlung eines Hypothekenkredits zum Zeitpunkt der Durchführung der Verbesserungsmaßnahme. Dies soll beispielhaft am Einbau eines energetisch verbesserten Fensters verdeutlicht werden, der EUR 1.000,- kostet. Ein Teil davon ist als Erhaltungsmaßnahme anzusehen und führt nicht zu einer Mieterhöhung. 75 %, also EUR 750,-, sollen dagegen als Verbesserungsmaßnahme i. S. d. § 58 Mietgesetz angesehen werden können. Die berechnete Ratenzahlung könnte 5 % betragen. Daraus ergibt sich eine zulässige Mieterhöhung von EUR 37,50 pro Jahr für das Mietobjekt, die dauerhaft erhoben werden kann.<sup>17</sup>

<sup>16</sup>Edlund, H.H. (2004), S.4; Jakob Juul-Sandberg (2014), S. 100.

<sup>17</sup>Juul-Sandberg, J. (2014), S.100.

## Deutschland

Gemäß § 559 Abs. 1 BGB ist der Vermieter infolge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen berechtigt, die jährliche Miete um 11 % der aufgewendeten Kosten zu erhöhen. Dazu gehören nach § 555b Nr. 1 BGB auch Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung („Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird“), wie namentlich die Dämmung der Außenwand oder den Einbau von stärker isolierenden Fenstern.

Ausgenommen von der Mieterhöhungsmöglichkeit wurden Maßnahmen, durch die lediglich Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird (§ 555b Nr. 2 BGB), durch die aber nicht Endenergie nachhaltig eingespart wird (bspw. Wechsel der Energieträger ohne Einsparungen). Denn diese dienen allein klima- und energiepolitischen Zielen und weisen keinen engeren Bezug zur Mietsache auf.<sup>18</sup>

Zu den für die Wohnung aufgewendeten Kosten gehören nur die tatsächlich entstandenen Modernisierungskosten mit der Folge, dass Rabatte, Skonti etc. in Abzug zu bringen sind.<sup>19</sup> Abziehen sind gemäß § 559a Abs. 1 BGB auch solche Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden. Das Gleiche gilt im Falle von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen aus öffentlichen Haushalten für den hieraus resultierenden Jahresbetrag der

Zinsermäßigung, sofern hierdurch Modernisierungskosten gedeckt werden (§ 559a Abs. 2 S. 1 BGB). Werden durch Zuschüsse oder Darlehen hingegen laufende Aufwendungen gedeckt, wird der Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens abgezogen (§ 559a Abs. 2 S. 4 BGB). Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen oder von Dritten für den Mieter erbrachte Leistungen für die Modernisierungsmaßnahme stehen gemäß § 559a Abs. 3 S. 1 BGB Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich und zählen somit ebenfalls nicht zu den anrechenbaren Kosten. Zudem gelten Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gemäß § 559a Abs. 3 S. 2 BGB als Mittel aus öffentlichen Haushalten, sodass auch KfW-Fördermittel abzuziehen sind. Darüber hinaus sind Kosten, die für (alternative) Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gemäß § 559 Abs. 2 BGB nicht zu den aufgewendeten Modernisierungskosten zu rechnen.<sup>20</sup> Soweit eine Modernisierungsmaßnahme zugleich auch der Erhaltung oder Instandsetzung der Mietsache dient, hat der Vermieter daher die hypothetischen Erhaltungskosten (ggf. durch Schätzung) zu ermitteln und anteilig von den Gesamtkosten abzuziehen.<sup>21</sup> Schließlich sind im Falle der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen die Kosten gemäß § 559 Abs. 3 BGB angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

Nach Bereinigung der Modernisierungskosten um die genannten Posten sowie einer etwaigen Umverteilung auf mehrere Wohnungen kann der Vermieter bis zu 11 % der errechneten Summe auf die

<sup>18</sup> BT-Drs. 17/10485, 24.

<sup>19</sup> Börstinghaus, U.P. (2003)

<sup>20</sup> BGH, NZM 2001, 686.

<sup>21</sup> BT-Drs. 17/10485, 24.

jährliche Miete umlegen. Diese Regelung gilt allerdings allgemein für Verbesserungsmaßnahmen und ist nicht auf energetische Sanierungsmaßnahmen, denen Ersparnisse bei den Nebenkosten gegenüberstehen, beschränkt.

Für 2016 ist eine weitere Mietrechtsreform geplant, die die Möglichkeit zur Mieterhöhung nach Sanierungsmaßnahmen weiter beschränken sollen.<sup>22</sup> Ein Referentenentwurf für die Mietrechtsreform liegt allerdings im Januar 2016 noch nicht vor. Im Gespräch sind derzeit insbesondere:

- Die Beschränkung der Erhöhungsmöglichkeit der Jahresmiete von 11 % auf 8 % der zu Sanierungskosten.
- Die Beschränkung der Umlagefähigkeit auf „notwendige Kosten“, wodurch vor allem Luxussanierungen ausgenommen werden sollen. In Bezug auf energetische Sanierungsmaßnahmen dieser Begriff jedoch noch konkretisierungsbedürftig.
- Die Einführung weiterer Beschränkungen der Mieterhöhung bei Sanierungsmaßnahmen von maximal 50 % der Miete innerhalb von 8 Jahren und von maximal 4 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Die zwischenzeitlich diskutierte zeitliche Beschränkung der Mieterhöhung nach Sanierungsmaßnahmen, wie sie aus Österreich bekannt ist, scheint derzeit nicht mehr diskutiert zu werden.

### Niederlande

Die Möglichkeit der Erhöhung der Miete hängt von den Auswirkungen ab, die die Sanierungsmaßnahme auf die Energieeffizienz hat. Die Energieeffizienz ist Teil des Punktesystems zur Kalkulation der maximal zulässigen Miethöhe (siehe Tabelle 8). Die Monatshöchstmiete pro Punkt liegt dabei bei ca. fünf Euro.

Übersteigt die Bewertung einer Wohneinheit nach der Renovierung 142 Messpunkte, unterliegt sie nach einer Neuvermietung nicht mehr dem regulierten Mietsektor, was für den Vermieter zahlreiche Vorteile hat. Die Miete hängt dann nur noch von den Marktgegebenheiten ab.

Ein weiterer interessanter Punkt im niederländischen System ist, dass hier die Mieterhöhungen nicht von der Höhe der Sanierungskosten, sondern von der Energieeffizienzsteigerung abhängen. Es besteht also ein Anreiz für den Vermieter, eine möglichst effiziente und gleichzeitig kostengünstige Sanierungsstrategie zu entwickeln. Die Gefahr eines moral hazard – wonach in Systemen, die ausschließlich auf die tatsächlich aufgewendeten Sanierungskosten abstellen, für den Vermieter ein Anreiz bestehen kann, auch für geringe Effizienzsteigerungen hohe Kosten zu produzieren, die über eine erhöhte Miete seine Rendite heraufsetzen – besteht also nicht.

**Tabelle 8: Niederländisches Punktesystem zur Mietenbestimmung**

Energiestandard der Wohneinheit entspricht	Punkte bei einem Einfamilienhaus	Punkte bei einer Wohnung
Label A++	44	40
Label A+	40	36
Label A	36	32
Label B	32	28
Label C	22	15
Label D	14	11
Label E	8	5
Label F	4	1
Label G	0	0

<sup>22</sup>Christian Altmann, Mietrechtsreform 2016, online verfügbar unter: <http://kanzlei-gruenwald.de/aktuelles/mietrechtsreform-2016/>; Fleindl, Modernisierung von Wohnraum und Mieterhöhung, NZM 2016, 65.

## Österreich

In Österreich ist die Möglichkeit der Erhöhung der Miete davon abhängig, ob auf das betreffende Mietverhältnis die Bestimmungen des MRG voll oder teilweise bzw. gar nicht angewendet werden können. Im sogenannten Vollenwendungsbereich des MRG sind Aufwendungen für energetische Sanierungen zunächst aus einer Mietenrücklage zu bestreiten, die in den vergangenen 10 Jahren gebildet wurde („Mietzinsreserve“).

Wenn diese Rücklage der letzten zehn Jahre zur Finanzierung der energetischen Sanierung nicht ausreicht, hat der Vermieter – erforderlichenfalls durch die Aufnahme eines Darlehens – die Kosten vorzufinanzieren, soweit zu erwarten ist, dass die Ausgaben aus jenen Mieteinnahmen gedeckt werden, die während der voraussichtlichen Bestanddauer der Investition bzw. deren technischer Lebensdauer, höchstens jedoch in den nächsten 10 Jahren, gedeckt werden können (§ 3 Abs. 3 MRG). Danach hat der Vermieter die Möglichkeit, einen Antrag bei Gericht auf Mieterhöhung zu stellen, um die Finanzierung der nicht aus der Rücklage der letzten 10 Jahre und den erwarteten Einnahmen der nächsten 10 Jahre gedeckten Kostenaufwandes für die energetische Gebäudesanierung zu ermöglichen (§ 18 MRG). Alternativ besteht zwischen Mieter und Vermieter die Möglichkeit der einvernehmlichen Vereinbarung einer zeitlich begrenzten Mietpreiserhöhung gemäß § 16 Abs. 10 MRG.<sup>23</sup>

Eine solche Erhöhungsvereinbarung ist jedoch lediglich wirksam, wenn

1. sie schriftlich abgeschlossen wird,
2. mindestens ein halbes Jahr seit Abschluss des Mietvertrages vergangen ist,
3. das geldwerte Ausmaß der Erhöhung des Mietpreises und der Zeitraum der Erhöhung ausdrücklich vereinbart werden,
4. bei befristeten Mietverträgen der Zeitraum der Mietpreiserhöhung vor dem Ablauf des Mietvertrages endet.<sup>24</sup>

Im sogenannten Teilanwendungs- und Vollaussnahmehereich des MRG ist der Vermieter grundsätzlich für die Vornahme und Finanzierung von energetischen Sanierungsarbeiten verantwortlich (§ 1096 ABGB). Hierbei handelt es sich jedoch um eine abdingbare Gesetzesbestimmung, sodass in der Praxis regelmäßig durch eine Einzelvereinbarung zwischen den Vertragsparteien eine Erhö-

hung der Miete für den Fall einer (energetischen) Gebäudesanierung vereinbart wird.<sup>25</sup>

## Polen

Kann der Vermieter keine angemessene Miete mehr erzielen, die Erhalt und Verbesserung der Wohnung ermöglicht, steht ihm gemäß Art. 8a(4a) TPA ein Sonderrecht zur Mieterhöhung zu. Die Folgen für eine Mieterhöhung aufgrund von weitreichenden Verbesserungsmaßnahmen sind in Art 8a(4b) item 1b TPA geregelt. Danach kann der Vermieter bis zu 10 % des eingesetzten Kapitals für wünschenswerte Verbesserungsmaßnahmen, die den Nutzwert der Wohninheit verbessern, auf die Miete aufschlagen.

### 3.3.5 Subventionierung

Die Anreizverteilung zwischen Vermieter und Mieter kann durch staatliche Eingriffe in der Form von steuerlichen Anreizen oder direkten Subventionen wesentlich beeinflusst werden. Dies gilt umso mehr, wenn der Mietmarkt selbst keine hinreichenden Anreize zur energetischen Gebäudesanierung vermittelt oder schwächere Marktteilnehmer durch Mieterhöhungen aufgrund energetischer Gebäudesanierungsmaßnahmen vom Zugang zum Mietmarkt ausgeschlossen werden. Eine umfassende Untersuchung sämtlicher Subventionsmechanismen zur Schaffung von Anreizen für Vermieter und / oder Mieter zur Vornahme von energetischen Gebäudesanierungen ist schon angesichts der großen Anzahl der verschiedenen Förderprogramme und -maßnahmen in den einzelnen Ländern im Rahmen dieser Studie leider nicht möglich. Vielmehr wird hier nur ein kurzer Überblick über die wichtigsten Subventionierungsmechanismen gegeben, die alle untersuchten Länder im Bereich der energetischen Gebäudesanierung nutzen.

Grundsätzlich sind direkte und indirekte Fördermaßnahmen für Sanierungsmaßnahmen im Allgemeinen und energetische Sanierungsmaßnahmen im Besonderen zu unterscheiden. Bei den direkten Fördermaßnahmen handelt es sich um staatliche Leistungen in Form von Darlehen, Zuschüssen oder Beihilfen. Indirekte Fördermaßnahmen sind hingegen Steuerbegünstigungen, die der Staat für energetische, aber auch für allgemeine Sanierungsmaßnahmen gewährt. Aus funktionaler Sicht sind nämlich auch Abzugsregelungen, die bereits aus der allgemeinen Steuersystematik resultieren, jedoch auch für energetische Sanie-

<sup>23</sup>Theoretisch ist auch eine freiwillige Erhöhung gem. § 16 Abs. 1 Nr. 5 MRG denkbar, diese erfolgt jedoch unbefristet und ohne Zweckbindung und bis zur Höhe des ortsüblichen Mietpreises.

<sup>24</sup>Stabentheiner in Rainer, Miet- und Wohnrecht, Kap. 3.2.8.2 (www.rdb.at 31.08.2015).

<sup>25</sup>Im Verbrauchergeschäft gelten hier jedoch Ausnahmen, demzufolge eine Überwälzung der Kosten für Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierungen im Einzelfall rechtsunwirksam sein können.

rungen nutzbar sind, in die Analyse einzubeziehen. Überdies müssen auch bei der Vornahme von Einzelsanierungsmaßnahmen allgemeiner Art wie dem Austausch von Fenstern, der Sanierung der Fassade oder des Daches Energieeffizienzstandards berücksichtigt werden. Dies gilt natürlich auch und gerade bei direkten Förderungen allgemeiner Sanierungsmaßnahmen. Schließlich ist es bei indirekten Förderungsmaßnahmen für die Zwecke des nachstehenden Vergleichs nicht von Bedeutung, ob die Steuerbegünstigung in Form einer Steuerbefreiung oder eines Abzug- oder Absetzbetrages (z. B. Investitionsabzug, Freibetrag) gewährt wird. Denn diese steuerbegünstigenden Regulierungsmaßnahmen sind als funktional gleichwertige Anreize für die energetische Gebäudesanierung anzusehen.

### Direkte Fördermaßnahmen

Bei den direkten Fördermaßnahmen (siehe Tabelle 9) bedienen sich die meisten der untersuchten Länder einer Kombination aus Maßnahmen für allgemeine Sanierungen und speziellen Maßnahmen für energetische Gebäudesanierungen. Weiterhin setzt die Mehrheit der untersuchten Länder auf eine Mischung aus Darlehensförderung und Zuschüssen. Lediglich in Polen vertraut man nur auf Tilgungszuschüsse zu Darlehen, während in Finnland die Förderung auf kostengünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse ausgelegt ist. In Dänemark, Schweden und Lettland hingegen setzt man nicht auf Darlehensförderungen, sondern lediglich auf Direktzahlungen in der Form von Zuschüssen.

**Tabelle 9: Direkte Fördermaßnahmen der Länder**

Land	Regelungen zur Pflichtrenovierung von Bestandsgebäuden
<b>Dänemark</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zuschüsse für die energieeffiziente Sanierung von Wohngebäuden mit öffentlicher Funktion</li> <li>Zuschüsse für Energieeinspeisung aus Solarkollektoranlagen oder anderen kleinen Anlagen für erneuerbare Energieträger</li> <li>Zuschüsse für allgemeine Sanierungsmaßnahmen aus dem Stadterneuerungsprogramm v. a. für Gebäude, die vor 1950 errichtet wurden, wobei spezielle energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen eine höhere Aussicht auf Förderung genießen</li> </ul>
<b>Deutschland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse oder alternativ Investitionszuschüsse für Investitionen zur Energieeinsparung durch das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW (bundesweit)</li> <li>Zuschüsse für energetische Solarkollektoranlagen, Biomasseanlagen und energieeffiziente Wärmepumpen (bundesweit)</li> <li>Zuschüsse für Beratungen zur Energieeffizienz (Wärmschutz, Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung, Nutzung erneuerbarer Energie) durch qualifizierte Berater</li> <li>Über 1.000 Einzelförderprogramme der Länder</li> </ul>
<b>Estland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zinsgünstige Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen, sofern eine Energieeinsparung von min. 20 % in Wohngebäuden bis 2.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und von min. 30 % in Wohngebäuden über 2.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht werden</li> <li>Zuschüsse für energetische Einzelsanierungsmaßnahmen in der Höhe von bis zu 35 % der Projektkosten etwa zur Anbringung von Wärmeisolierungen etc.</li> </ul>
<b>England</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zuschüsse für energetische Einzelsanierungsmaßnahmen wie Anbringung von Wärmeisolierungen etc.</li> <li>Ermöglichung der objektbezogenen Darlehensfinanzierung samt Abrechnung über die Stromrechnung; Zinsrate wird anhand des erwarteten Einsparpotentials beim Energieverbrauch berechnet</li> </ul>
<b>Finnland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse für allgemeine Sanierungsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Frankreich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zinslose Darlehen für energieeffiziente Einzelsanierungsmaßnahmen bis zu EUR 30.000,-</li> <li>Zuschüsse für umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Italien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse für allgemeine Sanierungsmaßnahmen</li> <li>Zuschüsse für den Kauf von Wohngebäuden nach energetischer Sanierung</li> </ul>
<b>Lettland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zuschüsse für energetische Einzelsanierungsmaßnahmen in der Höhe von bis zu 20 % der Projektkosten etwa zur Anbringung von Wärmeisolierungen etc.</li> </ul>
<b>Niederlande</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viele Einzelförderprogramme der Städte und Gemeinden</li> <li>Zinsgünstige Darlehen für energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen (landesweit)</li> </ul>
<b>Österreich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zuschüsse für energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen (regional und lokal)</li> <li>Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse für allgemeine Sanierungsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Polen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zuschüsse für energetische Einzelsanierungsmaßnahmen</li> <li>Tilgungszuschüsse für Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Schottland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tilgungszuschüsse für Darlehen zur Errichtung von Solarkollektoranlagen</li> <li>Zuschüsse für energetische Einzelsanierungsmaßnahmen wie Anbringung von Wärmeisolierungen etc.</li> <li>Ermöglichung der objektbezogenen Darlehensfinanzierung samt Abrechnung über die Stromrechnung; Zinsrate wird anhand des erwarteten Einsparpotentials beim Energieverbrauch berechnet</li> </ul>
<b>Schweden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zuschüsse für die Einspeisung von Energie aus Solarkollektoranlagen</li> </ul>

### Indirekte Fördermaßnahmen

Die steuerlichen Anreize betreffen im Wesentlichen zwei Bereiche. Zum einen sehen etwa die Hälfte der untersuchten Länder für den Ankauf von Baumaterialien und / oder die Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen einen reduzierten Umsatzsteuersatz vor. Zum anderen besteht in beinahe allen untersuchten Ländern die Möglichkeit, die Kosten energetischer Sanierungsmaßnahmen bei der Einkommen- oder Körperschaftsteuer zur Gänze oder zum Teil steuermindernd geltend zu machen.

### Umsatzsteuer

Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Lettland, Schweden und die Schweiz verzichten auf eine Begünstigung in der Form eines reduzierten Steuersatzes. England, Frankreich, Italien, die Niederlande, Österreich, Polen und Schottland hingegen haben ein derartiges Instrument in ihren Steuerrechtsordnungen verankert, wie Tabelle 10 verdeutlicht.

**Tabelle 10: Umsatzsteuerbegünstigungen**

Land	Art der Steuerbegünstigung
<b>England</b>	Normalsteuersatz 20 %; reduzierter Steuersatz von 5 % für energetische Sanierungen; Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien und die Durchführung der Arbeiten von Baufirmen.
<b>Frankreich</b>	Normalsteuersatz 20 %; reduzierter Steuersatz von 10 % für allgemeine Sanierungsmaßnahmen und von 5,5 % für energetische Sanierungen; Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien und die Durchführung der Arbeiten von Baufirmen.
<b>Italien</b>	Normalsteuersatz 22 %; reduzierter Steuersatz von 10% für allgemein Sanierungsmaßnahmen; Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien und die Durchführung der Arbeiten von Baufirmen.
<b>Niederlande</b>	Normalsteuersatz 21 %; reduzierter Steuersatz von 6 % für energetische Sanierungen; Begünstigung für die Durchführung von Arbeiten.
<b>Österreich</b>	Normalsteuersatz 20 %; reduzierter Steuersatz von 10 % für allgemeine Sanierungsmaßnahmen (Erhaltungsmaßnahmen); Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien und die Durchführung der Arbeiten von Baufirmen; Begünstigung für Wohnungseigentümergeinschaften nur bei Weiterreichung an die Wohnungseigentümer.
<b>Polen</b>	Normalsteuersatz 23 %; reduzierter Steuersatz von 8 % für allgemeine Sanierungsmaßnahmen; Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien; Steuerbegünstigung 2014 ausgelaufen.
<b>Schottland</b>	Normalsteuersatz 20 %; reduzierter Steuersatz von 5 % für energetische Sanierungen; Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien und die Durchführung der Arbeiten von Baufirmen.

**Tabelle 11: Einkommens- bzw. Körperschaftssteuerbegünstigung**

Art der Vergünstigung	Land
<p><b>Beispiele für die Begünstigung von allgemeinen Sanierungsmaßnahmen</b></p>	<p><b>Dänemark:</b> Vermieter und Mieter können jährlich bis zu DKK 15.000,- für allgemeine Sanierungsmaßnahmen abschreiben.</p> <p><b>Deutschland:</b> Vermieter können Kosten für Instandsetzung oder Instandhaltung von Wohngebäuden als Werbungskosten oder Betriebsausgaben in einer Summe steuerlich absetzen (§ 11 Abs. 2 S.1 Einkommenssteuergesetz), bei größeren Maßnahmen auch verteilt auf zwei bis fünf Jahre (§ 82b Abs. 1 S.1 Einkommenssteuer-Durchführungsverordnung). Für Handwerkerleistungen, die keine Werbungskosten oder Betriebsausgaben darstellen, kann der Steuerpflichtige eine Steuerermäßigung von bis zu EUR 1.200,- erlangen (§ 35a Abs. 3 Einkommenssteuergesetz)</p> <p><b>Estland:</b> Vermieter und Mieter können Finanzierungskosten für allgemeine Sanierungsmaßnahmen steuerlich absetzen.</p> <p><b>Finnland:</b> Vermieter und Mieter können jährlich Kosten für Arbeitsleistungen von Baufirmen für allgemeine Sanierungsmaßnahmen bis zu EUR 2.400,- steuerlich absetzen.</p> <p><b>Italien:</b> Hauseigentümer und Mieter können bis zu 65 % der Investitionskosten für Investitionen in Gebäudesanierung steuerlich absetzen.</p> <p><b>Österreich:</b> Vermieter und Mieter können 25 % der Kosten für die Wohnraumsanierung, die den Nutzwert des Wohnraums wesentlich erhöhen oder den Zeitraum der Nutzung wesentlich verlängern, als Sonderausgaben absetzen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten darstellen (§ 18 Abs. 1 Nr. 3 österreichisches Einkommenssteuergesetz); dies jedoch nur bei Einkommen bis EUR 60.000,- und bis zu einem Höchstbetrag von EUR 2.920,- bzw. EUR 5.840,- (Alleinverdiener).</p> <p><b>Schweden:</b> Vermieter können jährlich bis zu SEK 100.000,- für allgemeine Sanierungsmaßnahmen von der Einkommensteuer abschreiben.</p> <p><b>Schweiz:</b> Vermieter können bei Liegenschaften im Privatvermögen Kosten für allgemeine Sanierungsmaßnahmen, insbesondere jedoch für energetische Sanierungsmaßnahmen als Unterhaltskosten steuerlich absetzen, sofern diese Maßnahmen nicht aus öffentlichen Mitteln subventioniert sind.</p>
<p><b>Beispiele für die Begünstigung von energetischen Sanierungsmaßnahmen*</b></p>	<p><b>England:</b> Vermieter können jährlich bis zu GPD 1.500,- für Investitionen in energieeffiziente Sanierungen steuerlich absetzen</p> <p><b>Frankreich:</b> Hauseigentümer und Mieter können 15 % bis 20 % der Kosten für energetische Sanierungen des Hauptwohnsitzes, maximal jedoch EUR 8.000,- für eine Person, EUR 16.000,- für zwei Personen und weitere EUR 400,- für jede zusätzliche Person im Haushalt steuerlich absetzen, dies jedoch nur alle 5 Jahre.</p> <p><b>Niederlande:</b> Unternehmen können jährlich 41,5 % der Investitionskosten für Investitionen in energiesparende Technologien zusätzlich steuerlich absetzen.</p> <p><b>Schottland:</b> Vermieter können jährlich bis zu GPD 1.500,- für Investitionen in energieeffiziente Sanierungen abschreiben.</p>

\*In diesen Ländern bestehen teils zusätzliche Absetzungsmöglichkeiten für allgemeine Sanierungsmaßnahmen, die aber regelmäßig nicht für die speziell geregelten energetischen Sanierungen genutzt werden können.

**Einkommens- bzw. Körperschaftssteuer**

Alle untersuchten Länder mit Ausnahme Polens und Lettlands setzen auf eine Steuerbegünstigung bei der Einkommens- bzw. Körperschaftssteuer für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 11). Realisiert wird dies entweder in Form von Steuerbegünstigungen für allgemeine Sanierungsmaßnahmen (Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach deutscher Terminologie) oder von zusätzlichen steuerlichen Begünstigungen nur für energetische Gebäudesanierungen; eine Kombination beider Formen ist nur selten anzutreffen. Auch wenn die erste Gruppe aus der allgemeinen Steuersys-

tematik resultiert und nicht als Fördermaßnahme intendiert ist, kann sie einen entsprechenden Anreiz vermitteln, weshalb hier beide Gruppen funktional als Steuerbegünstigungen qualifiziert werden sollen.

Eine Untersuchung der verschiedenen Subventionierungsstrategien der Länder macht deutlich, dass spezielle, auf energetische Sanierungsmaßnahmen ausgerichtete Förderungen vermehrt im Bereich der direkten Förderung auftreten, insbesondere in Form der Förderung von konkreten Einzelsanierungsmaßnahmen.

## 4 Typisierung und Pfadentwicklung der untersuchten Länder

Die betrachteten Länder weisen spezifische Profile zu den vorherrschenden strukturellen Rahmenbedingungen und mietrechtlichen Regelungen auf – insbesondere zu den wohnungspolitischen Grundcharakteristika, der Situation und den Regulierungsmodi am Mietwohnungsmarkt und dem Energieeffizienzstatus von Mietgebäuden. Im Folgenden werden gemeinsame Trends der untersuchten Länder in ihren Strukturen und wohnungspolitischen Strategien in Typengruppen mit ähnlichen Merkmalen abgebildet. Nach dem Vorbild der klassischen Typisierung sozialstaatlicher Modelle nach Esping-Andersen<sup>1</sup> sollen damit Status quo sowie Strategien und Techniken der Regulierung in den verschiedenen Staaten sichtbar gemacht und in Beziehung gesetzt werden.

Ein Ziel der Analyse ist es dabei, nach ähnlichen und unterschiedlichen Entwicklungspfaden zu suchen, die den derzeitigen Status im Mieten- und Energieeffizienzregime erklären und wahrscheinliche zukünftige Trends und auch Handlungsbedarfe erschließen lassen. Quasi als Nebenprodukt kann damit für Deutschland eine Statusbestimmung im europäischen Vergleich skizziert werden. Mit welchen der untersuchten Länder sind die Ähnlichkeiten am größten und wo liegen die größten Unterschiede?

Schließlich dient die Rekonstruktion länderübergreifender gemeinsamer Entwicklungspfade dazu, sich von idealtypischen Modellen der ‚liberal‘, ‚korporatistisch‘ oder ‚sozial-regulativ‘ bestimmten Mieten- und Energieeffizienzregime zu lösen und evidenzbasierte Realtypen zu identifizieren, die am Schluss des Kapitels dargestellt und erläutert werden.

Die Datenbasis für diese Betrachtung bilden dabei zum einen die Länderberichte (Questionnaires), welche durch die lokalen Länderexpertinnen und -experten im Rahmen dieser Untersuchung erstellt wurden (siehe Kapitel 1.2). Darüber hinaus greift dieses Kapitel auf die Länderprofile zurück, welche die Charakteristik des nationalen Wohnungssystems beschreiben (vgl. BBSR-Online-Publikation „Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich“, Kapitel 2). Um die erarbeiteten Zusammenhänge zu untermauern, wurden ausgewählte Ergebnisse aus diesem Arbeitsschritt in Thesenform den Länderbericht-erstattnern zu einer finalen Beurteilung vorgelegt. Die Resultate dieser Abfrage flossen in die zusammenfassende Typisierung ein.

### 4.1 Wohlfahrtsregimes und Trends

In der Methodik dieser Studie wird an eine Analogie aus der vergleichenden Wohlfahrtsstaatenforschung angeknüpft. Dies liegt insofern nahe, als die drei im Folgenden betrachteten Hauptmerkmalsbereiche

- Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes,
- Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung,
- Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

alle im weiteren Sinn der Wohlfahrtspolitik zuzuordnen sind und Beziehungen zu dieser evident sind. In früheren Untersuchungen zu den unterschiedlichen Typen des Wohlfahrtsstaates und der Wohlfahrtsregimes<sup>2</sup> wurden vor allem drei Idealtypen von Wohlfahrtsregimes identifiziert. Unter dem Einfluss allgemeiner Liberalisierungstendenzen, der EU-Erweiterung und der weltweiten Finanzkrise haben sich jedoch im vergangenen Vierteljahrhundert in den typologischen Zuordnungen deutliche Verschiebungen ergeben, sodass heute in der Regel eine veränderte und teilweise erweiterte Struktur der Wohlfahrtsregimes verwendet wird,<sup>3</sup> die bei einer Systematisierung und Gruppenbildung zu berücksichtigen ist. Deshalb wird in dieser Studie neben der klassischen Einteilung von Esping-Andersen aus dem Jahr 1990 eine aktualisierte Einteilung auf Basis der Methodik von Esping-Andersen vorgenommen, die von fünf Idealtypen von Wohlfahrtsregimen ausgeht.<sup>4</sup>

Das traditionelle Modell geht von drei zentralen Strukturtypen aus:

1. **Liberal:** Nach diesem Modell überwiegt die Regelung des Verhältnisses zwischen Versorgung und Wohlfahrt der Bevölkerung am Markt. Über die Regelung von Marktverhältnissen hinausreichendes Recht und wohlfahrtsstaatliche Institutionen sind vergleichsweise schwach ausgeprägt. Die soziale Sicherung – zu der auch das Wohnungswesen gehört – basiert primär auf der eigenverantwortlichen Vorsorge, die von staatlicher Seite nur durch kontrollierte (needs-tested) Armutsdämpfung und die Sicherung des Existenzminimums unterstützt wird. Dieser Gruppe wurden 1990 zwei Länder zugeordnet. Aus Sicht des Forschungsteams dieser Untersuchung ergeben sich in der aktualisierten Modellierung einige Ergänzungen:
  - a. 1990 – Vereinigtes Königreich, Schweiz
  - b. 2015 – Vereinigtes Königreich<sup>5</sup>, Schweiz, Estland, Lettland

<sup>1</sup>Esping-Andersen, G. (1990).

<sup>2</sup>Esping-Andersen, G. (1990).

<sup>3</sup>Z. B. von Szelenyi, I.; Wilk, K. (2009).

<sup>4</sup>Aktualisierte Einteilung/Erweiterung nach dem Modell von Esping-Andersen, vorgenommen von RegioKontext/UrbanPlus.

<sup>5</sup>Im Folgenden werden stellvertretend für das Vereinigte Königreich England und Schottland, wie auch schon in den vorausgehenden Kapiteln, einzeln untersucht.

2. *Konservativ-korporatistisch*: Unter diesem Wohlfahrtsregime findet sich ein „statuskonservierender“ Wohlfahrtsstaat, der in seinen Grundzügen an das Bismarcksche Wohlfahrtsmodell mit seinen an den Status auf dem Arbeitsmarkt und daran orientierten erworbenen Versicherungsleistungen anknüpft. Von Bedeutung sind sowohl das Leistungs- als auch das Ausgleichsprinzip sowie ein institutionalisierter sozialpartnerschaftlicher, von Interessenvertretungen getragener Diskurs (Korporatismus), nach dem der Staat ggf. entsprechend besonderer Bedürftigkeit und Lebensumständen – z. B. Behinderung – durch steuerfinanzierte Leistungen eingreift.

- a. 1990 Österreich, Frankreich, Deutschland, Italien
- b. 2015 Österreich, Frankreich, Deutschland, Polen, Niederlande (begrenzt)

3. *Sozialdemokratisch*: Bei diesem Typus von Wohlfahrtsregime – vom Begriff her nicht im parteipolitischen Sinn, sondern als Governance-Typ zu verstehen – übernimmt der Staat eine umfassende und regulative Verantwortung für die Wohlfahrt der Bürgerinnen und Bürger auf der Basis umfangreicher und universeller Umverteilung insbesondere durch das Steuersystem. Leistungen werden auf bürgerrechtlicher Basis und nur begrenzt aufgrund von situativer Bedürftigkeit vergeben.

- a. 1990 Schweden, Dänemark, Finnland, Niederlande
- b. 2015 Schweden, Dänemark, Finnland (begrenzt)

Den oben genannten werden heute i.d.R. zwei Gruppen hinzugefügt:<sup>6</sup>

- *Transformation/liberal*: Die postsozialistischen Demokratien mit ihren Spezifika von Systemen in Transformation erlebten eine mehr oder weniger abrupte Wende zur Liberalisierung und einen umfassenden Abbau wohlfahrtsstaatlicher Sicherungen, i.d.R. verbunden mit einer weitgehenden Privatisierung des Wohnungswesens. In der untersuchten Länderauswahl waren Estland und Lettland dieser Gruppe zuzuordnen.

- 2015: Estland, Lettland

- *Mediterran/familial*: Hierunter fallen vor allem die mediterranen EU-Mitglieder, in denen ein eher liberales und schwaches Wohlfahrtsystem durch familiäre Vorhaltungen (teilweise) kompensiert wird, sodass die Schwächen in der sozialen Sicherung und der Wohnungsversorgung nicht so stark durchschlagen, wie aufgrund einer systemischen Betrachtung zu vermuten wäre.

- 2015: Italien

Die Übersicht (siehe Tabelle 12) bildet den starken Trend hin zu einer Liberalisierung der Wohlfahrtsregimes in Europa ab, der auch in anderen Mitgliedstaaten der EU festzustellen ist. So weisen z. B. auch Belgien, Spanien, Portugal und Griechenland eine Verschiebung hin zu vertieft liberalen Wohlfahrtsregimes auf, verbunden mit einem Sicherungs- und Leistungsabbau. Diese Verschiebungen, die in vielen Ländern mit einer Polarisierung der Beschäftigungs- und Einkommensverhältnisse verbunden sind, haben direkte Auswirkungen auf die Teilnahme am Wohnungsmarkt und in der Folge auch auf die Bereitschaft und Fähigkeit von Kleineigentümern und Mietern, sich an den Kosten von Energieeffizienzmaßnahmen zu beteiligen.

**Tabelle 12: Wohlfahrtsregimes der untersuchten Länder**

Land	Esping-Andersen: Wohlfahrtsregime (1990)**	Erweitert in Anlehnung an Esping-Andersen (2015)***
Dänemark	Sozialdemokratischer Typ	Sozialdemokratischer Typ
Schweden	Sozialdemokratischer Typ	Sozialdemokratischer Typ
Finnland	Sozialdemokratischer Typ	Sozialdemokratischer-Typ mit liberalen Elementen
Österreich	Konservativ-korporatistischer Typ	Konservativ-korporatistischer Typ
Frankreich	Konservativ-korporatistischer Typ	Konservativ-korporatistischer Typ
Deutschland	Konservativ-korporatistischer Typ	Konservativ-korporatistischer Typ mit liberalen Elementen
Schweiz	Liberaler Typ	Liberaler Typ
Niederlande	Sozialdemokratischer Typ	Konservativ-korporatistischer Typ mit liberalen Elementen
England	Liberaler Typ	Liberaler Typ
Schottland	Liberaler Typ	Konservativ-korporatistischer Typ mit liberalen Elementen
Italien	Konservativ-korporatistischer Typ	Mediterraner-Familialer Typ
Polen		Konservativ-korporatistischer Typ mit liberalen Elementen
Estland		Transformation/Liberaler Typ
Lettland		Transformation/Liberaler Typ

Quelle: Eigene Darstellung \*\*Einteilung vorgenommen von Esping-Andersen, G. (1990).

\*\*\*Aktualisierte Einteilung / Erweiterung nach dem Modell von Esping-Andersen, vorgenommen von RegioKontext/UrbanPlus.

<sup>6</sup>Szelényi, I. (2010), Stark, D. (1999).

## 4.2 Methodik der Typisierung

### 4.2.1 Vorgehen

Die Typisierung und Gruppenbildung erfolgte in mehreren Schritten. Zunächst wurden drei für den Vergleich wesentliche Hauptmerkmalsbereiche definiert:

1. Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes
2. Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung
3. Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

Für diese Hauptmerkmalsbereiche wurden jeweils mehrere relevante Einzelindikatoren ermittelt. Von besonderer Bedeutung dabei war, dass diese Indikatoren jeweils vergleichbar und möglichst unabhängig voneinander sein sollten. Aus diesen ermittelten Einzelindikatoren wurde dann eine Auswahl getroffen. Im Ergebnis wurden für die drei Hauptmerkmalsbereiche jeweils ca. fünf zentrale, aussagekräftige Einzelindikatoren definiert und in eine Vergleichsmatrix eingetragen. In einem nächsten Schritt wurden dann zu den Einzelindikatoren jeweils Zahlenwerte bzw. zentrale qualitative Aussagen für die einzelnen Länder erfasst.

Auf Grundlage der Vergleichsmatrix konnten in einem weiteren Schritt die Länder mit ähnlichen Charakteristika jeweils innerhalb den drei Hauptmerkmalsbereichen gruppiert werden. Auf diese Weise entstand eine neue zusammengefasste Matrix (14 Länder / 3 Hauptmerkmalsbereiche). Mittels einer Gewichtung, bei der insbesondere die Hauptmerkmalsbereiche Nr. 3 und 2 abgestuft berücksichtigt wurden, ließen sich dann in einem letzten Schritt noch einmal Länder mit ähnlichen Merkmalen zu drei Gruppen zusammenfassen, sodass die Länder im Ergebnis schließlich in drei Haupt-Ländertypen (I, II und III) eingeteilt werden konnten.

### 4.2.2 Einzelindikatoren

Nachfolgend wird eine Übersicht samt Beschreibung der für die drei Hauptmerkmalsbereiche ausgewählten Einzelindikatoren dargestellt:

### Hauptmerkmalsbereich 1: Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes

#### *Gebäudetypologie*

Der Fokus dieser Typisierung liegt für die folgende Betrachtung auf den Mietobjekten. Für den vorzunehmenden Vergleich wurden drei Typen definiert:

- ein weitaus überwiegender Anteil Geschosswohnungen (zu finden in Schweden, Österreich, Frankreich, Deutschland, Schweiz, Italien, Polen, Estland, Lettland)
- ein mittlerer Anteil Geschosswohnungen wie auch an vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern (Dänemark, Finnland, Niederlande, Schottland,)
- ein hoher Anteil an vermieteten Einzelhäusern (England)

#### *Anteil Mietwohnungen am Wohnungsbestand*

Hier wurde gemäß den Angaben aus den Länderberichten der prozentuale Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand herangezogen. Die Länder mit einem Mietwohnungsbestand von 40 Prozent oder mehr wurden dann der Kategorie „hoch“ zugeordnet, die Länder mit Werten zwischen 20 und 40 Prozent der Kategorie „mittel“ und die Länder mit einem Mietwohnungsanteil von weniger als 20 Prozent der Kategorie „niedrig“ (siehe Tabelle 13).

#### *Trend zum Wohneigentum*

Die vergleichende Analyse der Entwicklung auf den nationalen Wohnungsmärkten zeigt, dass es in allen untersuchten Ländern einen generellen Trend zu mehr Wohneigentum gibt. Dieser allgemeine Trend ist allerdings (auch ausgehend von ganz unterschiedlich hohen Eigentumsquoten) in den einzelnen Ländern unterschiedlich stark ausgeprägt. Für die Vergleichstabelle wurden drei Kategorien definiert:

1. Trend zum Wohneigentum **stark** ausgeprägt (England, Schottland, Italien, Polen, Estland, Lettland);
2. Trend zum Wohneigentum **mittelstark** ausgeprägt (Frankreich, Deutschland)
3. Trend zum Wohneigentum **schwach** ausgeprägt (Dänemark, Schweden, Finnland, Österreich, Schweiz, Niederlande)

Diese Kategorisierung erfolgte aufgrund der Veränderung der Wohneigentumsquote seit Beginn des Jahrtausends.

**Tabelle 13: Kategorisierung: Anteil Mietwohnungen**

Land	Anteil Mietwohnungen (in % am Gesamtwohnungsbestand)	Kategorie
Dänemark	41	Hoch
Schweden	34	Mittel
Finnland	27	Mittel
Österreich	40	Hoch
Frankreich	42	Hoch
Deutschland	55	Hoch
Schweiz	63	Hoch
Niederlande	40	Hoch
England	35	Mittel
Schottland	34	Mittel
Italien	(21)*	(Mittel)
Polen	15	Niedrig
Estland	9	Niedrig
Lettland	15	Niedrig

Quelle: Länderberichte \*Italien: 21% der Haushalte

#### *Organisationsgrad der Marktakteure*

Der Organisationsgrad der Marktakteure dient als Maßstab für die Rolle der Mieter, der professionellen öffentlichen und privaten institutionellen Vermieter und der privaten (Klein-) Vermieter bezüglich ihres Einflusses sowohl in Richtung auf die Politik als auch auf die dem Wohnungswesen inhärenten Entscheidungsstrukturen, speziell im Hinblick auf die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen (d. h. in Form von Verbänden und sonstigen politisch relevanten Interessenvertretungen). Der Organisationsgrad wurde kategorisiert in den Stufen **hoch / mittelhoch / niedrig**.

Einen allgemein hohen Organisationsgrad der Marktakteure findet man in Dänemark, Schweden und – mit leichten Abstrichen – auch Österreich. Dieser ist in Italien hingegen generell niedrig, wie auch in Polen, Lettland und Estland, wo allenfalls die professionellen Vermieter etwas besser organisiert sind. Daneben gibt es mehrere Länder, in denen der Organisationsgrad der verschiedenen Akteursgruppen unterschiedlich ausgeprägt ist, wie etwa in Deutschland, Frankreich, Finnland, den Niederlanden und Schottland. Hier ist vor allem die Interessenvertretung der professionellen Vermieter sehr wirksam organisiert, der Organisationsgrad und politische Einfluss der zahlreichen privaten Kleinvermieter und der Mieterverbände hingegen nicht ganz so stark.

#### *Reichweite und Tendenz staatlicher Interventionen*

Dieser Indikator zeigt die Rolle und Tiefe staatlicher wohnungspolitischer Interventionen an, die

insbesondere der Wohnraumversorgung einkommensschwacher bzw. am Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte dienen – etwa durch die Ausgestaltung von subjektbezogenen Wohnkostenbeihilfen oder die Ausgaben für Objekt- oder Subjektförderung. Grundlage hierfür waren die Länderberichte und qualitative Experteneinschätzungen mit Blick auf die Entwicklungstendenz der letzten zehn Jahre.

Im Einzelnen ließen sich folgende Kategorien definieren:

1. stabil – auf hohem Niveau (Niederlande, Österreich, Schottland)
2. stabil – auf niedrigem Niveau (England, Estland, Lettland, Polen, Schweiz)
3. Rückzug (Dänemark, Finnland, Schweden)
4. Uneinheitlich (Deutschland, Frankreich, Italien)

Eine allgemeine Verstärkung wohnungspolitischer Interventionen im Mietwohnungssektor war in den vergangenen zehn Jahren in keinem der untersuchten Länder zu beobachten. Beständige staatliche Interventionen auf hohem Niveau finden sich z. B. in Österreich und den Niederlanden, während diesbezüglich in Ländern wie Dänemark und Schweden ein Rückzug zu beobachten war. Deutschland – insbesondere aufgrund der föderalen Zuständigkeiten der Länder – und die Schweiz gelten als Staaten mit uneinheitlichen, z. T. qualitativ und räumlich gegenläufigen Tendenzen (z. B. umfassende Privatisierungsmaßnahmen und parallel dazu die Schaffung öffentlich geförderter Sozialwohnungsbestände).

**Tabelle 14: Kategorisierung: Anteil der Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand**

Land	Anteil Sozialwohnungen (in % am Gesamtwohnungsbestand)	Kategorie
Dänemark	50	Mittel
Schweden	(keine Differenzierung)	
Finnland	47	Mittel
Österreich	55	Mittel
Frankreich	45	Mittel
Deutschland	7	Sehr niedrig
Schweiz	14	Sehr niedrig
Niederlande	78	Hoch
England	48	Mittel
Schottland	65	Hoch
Italien	29	Eher niedrig
Polen	60	Hoch
Estland	19	Eher niedrig
Lettland	3	Sehr niedrig

Quelle: Länderberichte

## Hauptmerkmalsbereich 2: Der Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung

### *Anteil der Sozialwohnungen an den Mietwohnungen*

Dieser Indikator bildet den Anteil der Sozialwohnungen an den Mietwohnungsbeständen ab und zeigt damit an, inwieweit Sozialwohnungen und Mietwohnungssektor deckungsgleich sind. Die Zahlen wurden anhand der Angaben in den Länderberichten ermittelt (siehe Tabelle 14).

Die Länder mit einem Sozialmietwohnungsanteil von 60 Prozent an den Mietwohnungen oder mehr wurden der Kategorie „hoch“ zugeordnet, die Länder mit Werten zwischen 40 und 60 Prozent der Kategorie „mittel“, die Länder mit einem Anteil zwischen 20 und 40 Prozent der Kategorie „eher niedrig“ und die Länder mit einem Sozialmietwohnungsanteil von weniger als 20 Prozent der Kategorie „sehr niedrig“.

### *Relevanz kleiner Akteure*

#### *(Anteil privater Kleinvermieter)*

Ein weiteres länderspezifisches Merkmal des Mietwohnungsmarktes ist die Bedeutung kleiner privater Vermieter, die nur eine oder wenige Wohnungen vermieten. Zu dieser Kategorie, die in Europa insgesamt in der Folge von Umwandlungen und Privatisierung, des Anstiegs von Eigentumswohnungen und durch den demographischen Wandel steigt, gehören unterschiedliche Vermietertypen:

- Eigentümer und Erwerber von meist kleinen Mehrfamilienhäusern, die (teil-)vermietet werden.
- Eigentümer und Erwerber von Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau die als Renditeobjekte einzeln vermietet werden.
- Erben von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und kleineren Mehrfamilienhäusern, die selbst weder eigenen Wohnbedarf haben noch auf den Verkauf angewiesen sind und deshalb vermieten.

Je nachdem, wie groß ihr Anteil am Mietwohnungsmarkt ist, wurden die Länder in die Kategorien „hoch“ (Anteil von 50 % und mehr) oder „niedrig“ (Anteil unter 50 %) eingeteilt. Überdurchschnittlich hoch ist die Relevanz kleiner Akteure in Österreich, Deutschland, Italien und Estland. In den übrigen Ländern spielen soweit ersichtlich Kleinvermieter nur eine untergeordnete Rolle.

### *Relevanz nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen*

Auch die Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen am nationalen Mietwohnungsmarkt ist ein wesentliches Charakteristikum. Abhängig von deren Anteil am Mietwohnungsmarkt wurden die untersuchten Länder der Kategorie „hoch“ (Anteil von 50 % und mehr) oder „niedrig“ (Anteil unter 50 %) zugeordnet.

Deutlich überdurchschnittlich ist die Bedeutung nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen in Dänemark, England, Finnland, den Niederlanden, Polen, Schottland und Schweden, während sie in der Schweiz kaum eine Rolle spielen. Auch in den übrigen Ländern bleibt der Anteil der nicht gewinnorientierten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften unterhalb eines Viertels des Mietwohnungsmarktes. Bei dieser Kategorie ist bedeutsam, dass sie sowohl Unternehmen umfasst, die Wohnungen unter sozialen Gesichtspunkten vermieten, als auch Unternehmen, die ohne Gewinnabsicht an eine bestimmte, z. B. genossenschaftliche Klientel vermieten.

### *Bestandssicherheit des Mietverhältnisses*

Dieser Indikator stellt eine qualitative Bewertung der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses für den Mieter dar, die sich aus den jeweiligen nationalen mietrechtlichen Bestimmungen ergibt. Besonders hoch ist die Sicherheit für den Mieter beispielsweise bei einem unbefristeten Mietverhältnis und wenn eine Kündigung durch den Vermieter nur unter besonderen Voraussetzungen möglich ist (namentlich bei schweren Vertragsverletzungen des Mieters). Eine sehr hohe Sicherheit für Mieter ist z. B. in den Niederlanden und in Schweden gegeben. Demgegenüber ist die Bestandssicherheit des Mietverhältnisses für die Mieter beispielsweise in England sehr gering: Dort sind am privaten Mietwohnungsmarkt kurze befristete Zeitmietverträge üblich, und nach Ablauf steht es den Vermietern frei, einen Mietvertrag nicht zu verlängern. Unter Berücksichtigung der spezifischen mietrechtlichen Bestimmungen wurden die Länder folgenden Kategorien zugeordnet:

- hohe bis sehr hohe Sicherheit: Niederlande, Schweden, Dänemark, Frankreich, Deutschland, Polen
- uneinheitlich: Österreich (eher hohe Sicherheit), Lettland
- mittelhohe Sicherheit: Italien
- überwiegend geringe Sicherheit: England, Estland, Finnland, Schottland, Schweiz

### *Regulierung des Mietpreises*

Unter Berücksichtigung der nationalen Bestimmungen zur Regulierung des Mietpreises (z. B. zu allgemeinen Mietobergrenzen oder zur Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten) wurde eine qualitative Bewertung vorgenommen. Dabei ließen sich folgende Kategorien definieren, denen die untersuchten Länder zugeordnet wurden:

1. Mietpreis überwiegend reguliert – auch bei Wiedervermietung: Dänemark, Niederlande
2. Regulierung der Bestandsmieten (hoch): Deutschland<sup>7</sup>, Frankreich, Italien, Lettland, Polen
3. Regulierung der Bestandsmieten (niedrig): Estland, Schweiz
4. Überwiegend keine Regulierung des Mietpreises: England, Schottland
5. Überwiegend Kollektivabsprachen: Schweden
6. uneinheitlich: Finnland, Österreich

Eine weitgehende Regulierung der Mieten (auch bei Wiedervermietung) findet sich z. B. in Dänemark und den Niederlanden. Unter anderem in Deutschland und Frankreich sind die Bestandsmieten vergleichsweise stark reguliert, während sie in Estland nur wenig reguliert sind und in England und Schottland eine Regulierung fast ganz ausfällt.

<sup>7</sup>Die Mietpreisbremse war zum Zeitpunkt der Typisierung in Deutschland noch nicht eingeführt. Da sie nur regional zum Tragen kommt, wäre an dieser Stelle eine andere Eingruppierung Deutschlands ohnehin nicht erfolgt.

### Hauptmerkmalsbereich 3: Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

#### *Gebäudestatus Energieeffizienz*

Als maßgeblicher Indikator für den allgemeinen energetischen Zustand des Wohngebäudebestands wurde zunächst der mittlere Energieverbrauchswert (kWh/m<sup>2</sup>) herangezogen. Da sich die in den Questionnaires abgefragten Angaben zum Teil nicht ohne Weiteres länderübergreifend vergleichen lassen,<sup>8</sup> wurden auf Grundlage der vorliegenden Länderdaten sowie unter zusätzlicher Einbeziehung weiterer Informationen<sup>9</sup> zwei qualitative Kategorien gebildet, denen die Länder zugeordnet wurden:

1. Im Durchschnitt vergleichsweise hohe Energieverbrauchswerte im Gebäudebestand – und dementsprechend höherer Handlungsbedarf: Finnland, England<sup>10</sup>, Estland, Lettland, Polen, Schottland<sup>11</sup>
2. Im Durchschnitt vergleichsweise niedrige bis mittlere Energieverbrauchswerte im Gebäudebestand – und dementsprechender geringerer Handlungsbedarf: Dänemark, Deutschland, Frankreich, Italien, Niederlande, Österreich, Schweden

Im Vergleich besonders hohe Energieverbrauchswerte finden sich beispielsweise in Finnland und Lettland, was allerdings auch durch die geografische Lage beeinflusst wird. Allerdings weist demgegenüber der Gebäudebestand in Schweden, das sich ebenfalls in nördlicher Lage befindet, signifikant niedrigere Energieverbrauchswerte auf. Der deutsche Wohngebäudebestand liegt in punkto Energieeffizienz dagegen im Mittelfeld.

#### *Regulierung der Durchführung energetischer Maßnahmen*

Dieser Indikator veranschaulicht, auf welche Art und Weise die Durchführung energetischer Maßnahmen im Verhältnis Vermieter-Mieter reguliert ist. Zum einen unterscheiden sich die untersuchten Länder dahingehend, ob es bezüglich der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbereich eine prozedurale Regulierung oder eine materiale Regulierung gibt. Bei ersteren sind schwerpunktmäßig nur das Verfahren und Rahmenbedingungen zur Selbstorganisation der Parteien bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen geregelt, ohne dass weitere inhaltliche Vorgaben zu einzelnen Maßnahmen gemacht werden; darunter werden hier auch Duldungspflichten wie in § 555d BGB geregelt gefasst. Differenzieren lässt sich diese Gruppe noch danach, ob die betroffenen Mieter während der Sanierungsmaßnahmen irgendeine Form von Ausgleich (Kompensation) erhalten. In Ländern mit materialer (unmittelbare inhaltliche Vorgaben statuierende) Regulierung hängt es von im Einzelnen geregelten inhaltlichen Bedingungen ab, ob und in welchem Umfang der Vermieter auch gegen den Willen des Mieters Sanierungsmaßnahmen durchführen darf. Dabei können die Länder noch danach unterschieden werden, ob eine kollektive oder individuelle Zustimmung der betroffenen Mieter erforderlich ist.<sup>12</sup> Entsprechend wurden folgende Kategorien definiert:

- prozedurale Regulierung / Kompensation (Frankreich)
- prozedurale Regulierung / keine Kompensation (z. B. England, Schottland, Schweiz)
- prozedurale Regulierung / überwiegend keine Kompensation (Deutschland)
- materiale Regulierung / kollektive Zustimmung (Lettland, Niederlande)
- materiale Regulierung / individuelle Zustimmung (Dänemark, Estland, Finnland, Polen, Schweden)
- individuelle Zustimmung (kein langfristiges Mietverhältnis: Italien)
- uneinheitlich (Österreich)

<sup>8</sup>Aus Gründen mangelnder Vergleichbarkeit musste daher die aktuelle Modernisierungstätigkeit in den Ländern hier unberücksichtigt bleiben.

<sup>9</sup>v.a. European Environment Agency: Household energy consumption for space heating per m<sup>2</sup> (2010, climate corrected).

<sup>10</sup>In Ermangelung von Einzelwerten für England und Schottland wurde hier der mittlere Wert des Vereinigten Königreichs verwendet.

<sup>11</sup>s.o.

<sup>12</sup>Zu dieser Verwendung des Begriffspaares „prozedural“ und „material“ vgl. etwa Schmid, C. (2010): S.15ff.: Die Begriffe „prozedural“ und „material“ stellen jedoch keine exakten Tatbestände, sondern Typen dar, sodass eine trennscharfe Zuordnung nicht immer möglich ist.

### *Sanierungszwang*

Hier wird dargestellt, in welchem Ausmaß energetische Sanierungsmaßnahmen gesetzlich vorgeschrieben sind. Dabei lassen sich die untersuchten Länder den folgenden drei Kategorien zuordnen:

1. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen verpflichtend (Anspruch des Mieters, wenn er bereit ist, dafür einen höheren Mietpreis zu zahlen): Niederlande.
2. Energetische Sanierungsmaßnahmen teilweise verpflichtend: Dänemark, Deutschland, Finnland, Österreich, Polen
3. Keine Verpflichtung zur Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen: England, Frankreich, Italien
4. uneinheitlich (mit sehr unterschiedlichen spezifischen Ausprägungen): Estland, Lettland, Schweden, Schottland, Schweiz

Da die Regelungen in den einzelnen Ländern im Detail jedoch sehr unterschiedlich sind und sich nicht alle Länder den genannten drei Kategorien zuordnen lassen, wurde dieser Indikator bei der Länder-Typisierung nur nachrangig einbezogen.

### *Umlagemöglichkeiten im bestehenden Parteienverhältnis*

Mit diesem Indikator werden die unterschiedlichen Möglichkeiten aufgezeigt, die eine Mieterhöhung zur Refinanzierung energetischer Sanierungsmaßnahmen erlauben. In Ländern, in denen der Mietpreis generell marktbasierend und nicht reguliert ist, kann die Miete nach Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen entsprechend der jeweiligen Marktlage erhöht werden.

Demgegenüber gibt es im Großteil der Länder, in denen der allgemeine Mietpreis reguliert ist, auch eine Regulierung der Mieterhöhung zur Umlage von Sanierungskosten. Diese Regelungen sind allerdings in den einzelnen Ländern im Detail sehr unterschiedlich. Zum Zwecke der Typisierung wurden die Länder den folgenden Kategorien zugeordnet:

- Rein marktabhängig (keine Regulierung): England, Estland, Italien, Schottland, Schweiz
- Teilreguliert / marktabhängig: Deutschland,<sup>13</sup> Polen
- Teilreguliert / uneinheitlich: Frankreich
- Reguliert / kostenbasiert: Dänemark
- Reguliert / uneinheitlich: Schweden, Niederlande
- uneinheitlich: Finnland, Lettland, Österreich

### *Nachfrage nach öffentlichen Fördermitteln für energetische Sanierungsmaßnahmen*

Hierbei handelt es sich um eine qualitative Einschätzung der beteiligten Länderberichtersteller. Der Indikator gibt einen Hinweis auf die Relevanz öffentlicher Fördermittel für die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Dabei wurden die Länder einer der Kategorien **hoch**, **mittel** oder **schwach** zugeordnet.

Eine hohe Nachfrage wird in Deutschland, Österreich und der Schweiz gesehen, während sie in Estland, Lettland, den Niederlanden und Schweden offenbar vergleichsweise niedrig ist. Alle übrigen Länder weisen mittlere Einschätzungen auf.

<sup>13</sup>Das deutsche Mietspiegelsystem, das auf eine „marktkonforme Regulierung“ abzielt, wurde hier als Teilregulierung interpretiert; die Mieterhöhungsmöglichkeit des § 559 BGB baut zwar auf diesem System auf, beinhaltet jedoch eine vollständige Regulierung der Umlage energetischer Sanierungskosten.

## 4.3 Typisierung

### 4.3.1 Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 1: Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes

Im ersten Hauptmerkmalsbereich, der die Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes abbildet, wurden drei Hauptgruppen und eine Sondergruppe identifiziert, denen die untersuchten Länder zugeordnet werden konnten.

#### Gruppe 1:

*„Etablierter Mietwohnsektor korporatistischer Prägung“*

Die Länder dieser Gruppe (Österreich, Niederlande, Schweiz) sind gekennzeichnet durch einen hohen Mietwohnungsanteil und einen schwachen Trend zum Wohneigentum. Zudem weisen die Länder trotz einer grundsätzlichen Marktorientierung des Wohnungswesens ein stabiles Maß an staatlichen wohnungspolitischen Interventionen auf (allerdings in der Schweiz auf vergleichsweise niedrigem Niveau). Ein weiteres gemeinsames Merkmal ist ein hoher Organisationsgrad der professionellen Vermieter.

#### Gruppe 2:

*„Stabiler Mietwohnsektor liberaler Prägung“*

Auch diese Länder (Dänemark, Schweden, Finnland) weisen einen vergleichsweise schwachen Trend zum Eigentum auf. Allerdings findet man hier nicht ganz so hohe Mietwohnungsquoten wie in der ersten Gruppe. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal ist der vorzufindende Rückzug des Staates im Hinblick auf wohnungspolitische Interventionen. Ebenso wie in der ersten Gruppe ist auch in diesen Ländern der Organisationsgrad der professionellen Vermieter und teilweise auch der Mieter (insbesondere in Dänemark) als hoch einzustufen.

#### Gruppe 3:

*„Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung“*

Die dritte Gruppe besteht aus sechs Ländern (Polen, Estland, Lettland, England, Schottland, Italien), die insbesondere durch einen vergleichsweise starken Trend zu einem höheren Anteil von Eigentum gekennzeichnet sind. Zugleich ist der Mietwohnungsanteil eher gering (außer in England und Schottland, wo dieser mittelhoch ist), und der Umfang staatlicher wohnungspolitischer Eingriffe bewegt sich im Ländervergleich auf eher niedrigem Niveau (außer in Schottland, wo dieser etwas höher ist, und in Italien, wo staatliche Interventionen ein uneinheitliches Bild abgeben). Der Organisationsgrad der professionellen Vermieter ist in diesen Ländern überwiegend mittelhoch, während der Organisationsgrad der privaten Vermieter und der Mieter auf einem relativ niedrigen Niveau verharrt. Etwas aus dem Rahmen fallen dabei wieder England und insbesondere Schottland, wo diese Akteursgruppen alles in allem stärker organisiert sind. Schließlich weisen vor allem die drei untersuchten osteuropäischen Länder Polen, Estland und Lettland im Mietwohnungssektor einen hohen Geschosswohnungsanteil (aus der Zeit ab 1945) auf.

#### Gruppe 4:

*„Wohnungsmarkt mit starkem Mietwohnsektor und uneinheitlicher Interventionstendenz“*

Bei diesem Kriterium bilden Frankreich und Deutschland eine eigene Gruppe. Diese beiden Länder sind von uneinheitlichen wohnungspolitischen Interventionen durch den Staat geprägt. Des Weiteren weisen beide Länder einen relativ hohen Mietwohnungsanteil und einen mittelhohen Trend zum Eigentum auf. Der Organisationsgrad der professionellen Vermieter ist als tendenziell hoch, der Organisationsgrad der Mieter als uneinheitlich einzustufen. Zudem findet man in beiden Ländern im Mietwohnungssektor einen hohen Anteil an Geschosswohnungen (aus der Zeit ab 1945), die oft durch öffentliche Förderung entstanden sind.

#### 4.3.2 Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 2: Der Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung

##### Gruppe 1:

*„nicht gewinnorientiert geprägter Mietwohnungsmarkt mit stabilen Mietverhältnissen“*

Diese Teilgruppe – bestehend aus Dänemark, Schweden, Niederlande und Polen – ist charakterisiert durch eine hohe Relevanz gemeinwohlorientierter (verstanden im Sinne von nicht gewinnorientierter) Wohnungsunternehmen am Mietwohnungsmarkt und eine insgesamt hohe bis sehr hohe Bestandssicherheit der Mietverhältnisse. Der Anteil an Sozialwohnungen mit Mieten unterhalb der Marktmiete ist in diesen Ländern mittelhoch bis hoch. Der Mietpreis für Bestandsmieten ist allgemein vergleichsweise stark reguliert – in Dänemark und Schweden auch bei Neuvermietung (in Schweden über das Modell der Kollektivabsprachen).

##### Gruppe 2:

*„Mietwohnungsmarkt mit sicheren Mietverhältnissen bei nicht gewinnorientiertem Sektor“*

Die Länder dieser Gruppe (Frankreich, Deutschland, Österreich) sind gekennzeichnet durch eine im Allgemeinen hohe Bestandssicherheit der Mietverhältnisse (in Österreich uneinheitlich). Im Vergleich zu den Ländern der ersten Teilgruppe ist jedoch die Relevanz nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen niedriger – deren Anteil liegt hier insgesamt unter dem Länderdurchschnitt, auch wenn es deutliche regionale Diffe-

renzierungen gibt. So in Österreich, namentlich in Wien, einen starken nicht gewinnorientierten Sektor, während dieser in anderen österreichischen Bundesländern schwach ausgeprägt ist. Indessen haben in Deutschland und Österreich private Kleinvermieter eine große, in Frankreich dagegen eine untergeordnete Bedeutung. Die Regulierung des Mietpreises bei den Bestandsmieten ist schließlich in Frankreich und Deutschland vergleichsweise hoch (in Österreich uneinheitlich).

##### Gruppe 3:

*„Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse“*

In den Ländern dieser Teilgruppe (Finnland, Schweiz, England, Schottland, Estland) überwiegen am freien Wohnungsmarkt wenig sichere Mietverhältnisse. Allerdings gibt es in einem Teil der Länder einen hohen Anteil nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen sowie relativ viele Sozialwohnungen. In Estland und in der Schweiz ist der nicht gewinnorientierte Sektor jedoch schwach ausgeprägt, dafür gibt es in diesen beiden Ländern zumindest eine gewisse Regulierung des Mietpreises bei den Bestandsmieten. Diese sind in England und Schottland am freien Wohnungsmarkt kaum reguliert, während in Finnland die Regulierung des Mietpreises uneinheitlich ausfällt.

Italien und Lettland bleiben in dieser Teil-Typisierung aufgrund stark abweichender Einzelergebnisse unberücksichtigt.

### 4.3.3 Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 3: Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

#### Gruppe 1:

*„Hoher Regulierungsgrad für energetische Sanierungen“*

Die Länder dieser Gruppe (Dänemark, Schweden, Niederlande, Lettland) sind gekennzeichnet durch einen vergleichsweise hohen Regulierungsgrad: Die faktische Möglichkeit der Durchführung energetischer Maßnahmen (Duldung durch den Mieter) ist in diesen Ländern material reguliert (kollektiv bzw. individuell). Dabei ist in Dänemark und Schweden eine individuelle Zustimmung der betroffenen Mieter erforderlich und in Lettland und den Niederlanden eine kollektive Zustimmung. Die Umlagemöglichkeiten der Sanierungskosten im bestehenden Parteienverhältnis sind überwiegend reguliert (in Lettland allerdings uneinheitlich). In mehreren Ländern dieser Gruppe gibt es zumindest teilweise auch eine Verpflichtung zur Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen (Niederlande, Dänemark). Dänemark, Schweden und die Niederlande gehören zu den Ländern mit dem energieeffizientesten Gebäudebestand (in Lettland ist der Heizenergiebedarf allerdings überdurchschnittlich hoch). Die Nachfrage nach Fördermitteln für energetische Sanierungsmaßnahmen ist nach Einschätzung der Länderreporter in den Ländern dieser Gruppe niedrig bis mittelhoch.

#### Gruppe 2:

*„Mittelstarke Regulierung für energetische Sanierungen mit prozeduralem Fokus“*

Die zweite Gruppe – bestehend aus Frankreich, Deutschland und Österreich – weist gegenüber der ersten einen geringeren Regulierungsgrad auf. Abgesehen von Österreich, wo die Bestimmungen uneinheitlich sind, ist die Durchführung energetischer Maßnahmen (namentlich die Duldungspflichten des Mieters) in den Ländern vorwiegend prozedural reguliert. Umlagemöglichkeiten der Kosten im bestehenden Parteienverhältnis sind in diesen Ländern in unterschiedlichem Ausmaß teilreguliert – in Deutschland kostenbasiert

mit marktabhängigen Elementen. Außer in Frankreich gibt es in den betreffenden Ländern zum Teil Verpflichtungen zur Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Der energetische Status des Wohngebäudebestands – und damit der Handlungsbedarf – ist in dieser Gruppe im Allgemeinen mittelhoch, und die Fördermittelabfrage, so die Einschätzung der Länderreporter, liegt im mittelhohen bis hohen Bereich.

#### Gruppe 3:

*„Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierungen trotz höherem Handlungsbedarf“*

In der dritten Teilgruppe finden sich die Länder Schweiz, England, Schottland, Italien und Estland. Der Regulierungsgrad in Bezug auf die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen ist in diesen Ländern als vergleichsweise eher niedrig anzusehen. In England, Schottland sowie in der Schweiz ist die Durchführung energetischer Maßnahmen (Duldung durch den Mieter) lediglich prozedural reguliert. In Estland und Italien ist eine individuelle Zustimmung der betroffenen Mieter erforderlich – allerdings in Italien bei langfristig nicht sicheren Mietverhältnissen. Die Umlagemöglichkeit von anfallenden Sanierungskosten ist in allen Ländern dieser Gruppe rein marktbasierend. Zudem gab es in keinem der Länder Hinweise auf gesetzliche Verpflichtungen zur Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Gemäß den vorliegenden Informationen weist der Gebäudebestand in England, Schottland und Estland im Durchschnitt nur eine eher mäßige Energieeffizienz auf – somit ist der Handlungsbedarf dort als relativ hoch einzuschätzen (für Italien und die Schweiz lagen diesbezüglich keine eindeutigen Informationen vor).

Finnland und Polen bleiben in dieser Teil-Typisierung aufgrund stark abweichender Einzelergebnisse (individuelle, material regulierte Zustimmung verbunden mit z. T. uneinheitlicher Regulierung der Umlagemöglichkeiten der Sanierungskosten im bestehenden Parteienverhältnis, überdurchschnittlicher Heizenergiebedarf) unberücksichtigt.

#### 4.4 Zusammenfassende Typisierung und Zwischenfazit

Tabelle 15 zeigt im Überblick, wie sich die Länder nach den drei Hauptmerkmalsbereichen gruppieren lassen (Spalten 1 bis 3). Dabei wurde ein besonderes Gewicht auf den dritten Hauptmerkmalsbereich (Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen) gelegt.

Der Hauptmerkmalsbereich 2 ging mit weniger Gewicht ein, Hauptmerkmalsbereich 1 noch einmal weiter abgestuft (mit geringerem Gewichtungsfaktor). Dadurch wird dem primären Thema der Energieeffizienz und der Regulierung die größte Relevanz eingeräumt, während die beiden anderen Hauptmerkmalsbereiche jeweils nun nachrangig eingehen. Auf dieser Grundlage können die Länder final in drei Gruppen eingeteilt werden (Spalte 4).

Im Ergebnis lassen sich die untersuchten Länder demnach grundsätzlich drei Haupttypen zuordnen (Spalte 4 „Total“), und es ergibt sich demnach die folgende Gruppierung:

##### Ländertyp 1:

*„Überwiegend nicht gewinnorientierter Mietwohnungsmarkt mit vergleichsweise hohem Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen“*

Die Länder dieser Gruppe (Dänemark, Schweden, Niederlande) sind gekennzeichnet durch einen vergleichsweise hohen Regulierungsgrad in Bezug auf die Möglichkeit der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen und die Umlagemöglichkeiten der Kosten im bestehenden Parteienverhältnis. Die Fördermittelabfrage für energetische Maßnahmen ist in der Gruppe niedrig bis mittelhoch. Überwiegend haben nicht gewinnorientierte Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften in diesen Ländern eine hohe Relevanz, und die Bestandssicherheit der Mietverhältnisse ist hoch.

##### Ländertyp 2:

*„Mittlerer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei sicheren Mietverhältnissen“*

Diese Ländergruppe (Frankreich, Deutschland, Österreich) weist im Hinblick auf die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen einen mittelhohen Regulierungsgrad auf (i.d.R. prozedurale Regulierung; in Österreich uneinheitlich). Die Umlagemöglichkeiten sind in den Ländern in unterschiedlichem Ausmaß teilreguliert (Österreich uneinheitlich). Die Nachfrage nach entsprechenden Fördermitteln ist mittelhoch bis hoch. Darüber hinaus sind die Länder dieser Gruppe durch eine im Allgemeinen hohe Bestandssicherheit der Mietverhältnisse gekennzeichnet (in Österreich uneinheitlich, da abhängig von der Gebäudeart). Speziell bei dieser Ländergruppe ergibt sich ein hohes Maß an Überschneidung mit dem erweiterten System nach Esping-Andersen (vgl. Kapitel 4.1): Die hier genannten drei Länder werden dort dem konservativ-korporatistischen Typ zugeordnet.

##### Ländertyp 3:

*„Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen“*

In der dritten Gruppe – bestehend aus der Schweiz, England, Schottland, Italien und Estland – finden sich die Länder, in denen die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen im Vergleich am wenigsten reguliert ist. In England, Schottland und in der Schweiz ist diese lediglich prozedural reguliert. In Estland und Italien wird eine individuelle Zustimmung der betroffenen Mieter vorausgesetzt – allerdings bei in Italien langfristig nicht bestandssicheren Mietverhältnissen. Auch die Umlage der Sanierungskosten ist in dieser Länder-Gruppe nicht weiter reguliert, sondern erfolgt rein marktbasierend. Die Sicherheit der Mietverhältnisse am freien Wohnungsmarkt ist in dieser Gruppe gemeinhin gering.

**Tabelle 15: Typisierung der Länder nach Gruppen im Überblick**

Land	1. Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes	2. Der Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung	3. Energieeffizienz und Regulierung von energ. Sanierungsmaßnahmen	Total
<b>Niederlande</b>	Etablierter Mietwohnsektor korporatistischer Prägung	Nicht gewinnorientiert geprägter Mietwohnungsmarkt mit stabilen Mietverhältnissen	Hoher Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Überwiegend nicht gewinnorientierter Mietwohnungsmarkt mit hohem Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen
<b>Dänemark</b>	Stabiler Mietwohnsektor marktorientierter Prägung	Nicht gewinnorientiert geprägter Mietwohnungsmarkt mit stabilen Mietverhältnissen	Hoher Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Überwiegend nicht gewinnorientierter Mietwohnungsmarkt mit hohem Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen
<b>Schweden</b>	Stabiler Mietwohnsektor marktorientierter Prägung	Nicht gewinnorientiert geprägter Mietwohnungsmarkt mit stabilen Mietverhältnissen	Hoher Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Überwiegend nicht gewinnorientierter Mietwohnungsmarkt mit hohem Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen
<b>Deutschland</b>	Wohnungsmarkt mit starkem Mietwohnsektor und uneinheitlicher Interventionstendenz	Mietwohnungsmarkt mit sicheren Mietverhältnissen bei untergeordnetem nicht gewinnorientierter Sektor	Mittelstarke Regulierung für energetische Sanierung mit prozeduralem Fokus	Mittlerer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei sicheren Mietverhältnissen
<b>Frankreich</b>	Wohnungsmarkt mit starkem Mietwohnsektor und uneinheitlicher Interventionstendenz	Mietwohnungsmarkt mit sicheren Mietverhältnissen bei untergeordnetem nicht gewinnorientierter Sektor	Mittelstarke Regulierung für energetische Sanierung mit prozeduralem Fokus	Mittlerer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei sicheren Mietverhältnissen
<b>Österreich</b>	Etablierter Mietwohnsektor korporatistischer Prägung	Mietwohnungsmarkt mit sicheren Mietverhältnissen bei untergeordnetem nicht gewinnorientierter Sektor	Mittelstarke Regulierung für energetische Sanierung mit prozeduralem Fokus	Mittlerer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei sicheren Mietverhältnissen
<b>England</b>	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse	Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen
<b>Estland</b>	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse	Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen
<b>Schottland</b>	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse	Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen
<b>Schweiz</b>	Etablierter Mietwohnsektor korporatistischer Prägung	Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse	Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen
<b>Italien</b>	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	uneindeutig	Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen
<b>Finnland</b>	Stabiler Mietwohnsektor marktorientierter Prägung	Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse	uneindeutig	uneindeutig
<b>Lettland</b>	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	uneindeutig	Hoher Regulierungsgrad für energetische Sanierung	uneindeutig
<b>Polen</b>	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	Nicht gewinnorientiert geprägter Mietwohnungsmarkt mit sicheren Mietverhältnissen	uneindeutig	uneindeutig

Finnland, Polen und Lettland weisen in zentralen Fragen individuelle Charakteristika auf, sodass eine sinnvolle Einordnung in obiges Gesamtsystem nicht möglich ist. Aus diesem Grund bleiben sie bei der finalen Typisierung ohne endgültige Zuordnung.

Wie lassen sich die Ergebnisse der Typisierung einordnen? Die Typisierung zeigt, dass die Handlungsbedarfe dort überwiegend hoch sind, wo eher niedrige Regulierungsmodi für die bestandsorientierte Effizienzsteigerung vorgefunden werden (z. B. England, Estland, Italien, bedingt

Schottland) – ein Befund, der auch von den Länderberichterstattern bestätigt wird. Eine rein marktorientierte „Lösung“ der Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen scheint nirgendwo gegeben zu sein. In den Ländern, in denen eher auf liberale, marktorientierte Modelle gesetzt wird (z. B. Estland, Schweiz), wirken sich die sozialen Umstände und Einkommensverhältnisse polarisierend und verlangsamernd aus. Investitionsunfähigkeit bedeutet energetische Ineffizienz und hohe Energiekosten für einkommensschwächere Haushalte, während finanziell besser gestellte Haushalte auch Zugang zu weiteren Finanzierungen haben (z. B. durch Beleihung von Immobilien). Die Untersuchung gibt zudem Hinweise darauf, dass in Ländern mit einem hohen Anteil von energetisch ineffizienten Altbauten (z. B. England, Schottland, Italien, Estland) ärmeren Haushalten stärkere energiebezogene Kostenrisiken drohen. Die Länderberichterstatter bestätigen überwiegend, dass gerade Eigentümer älterer Häuser zu meist ein geringeres Interesse an energetischen Sanierungen ihres Gebäudebestandes aufgrund der hohen damit verbundenen Kosten zeigen. Zugleich haben Haushalte, die in diesen Beständen wohnen, kaum Möglichkeiten oder Anreize, Energie zu sparen und sich umweltfreundlich zu verhalten.

Die Untersuchung ergibt zudem deutliche Hinweise darauf, dass die nicht gewinnorientierten Wohnungsunternehmen Vorreiter der energetischen Sanierung sind – eine Einschätzung, die von den Länderberichterstattern überwiegend geteilt wird. Politische Vorgaben können hier offenbar besonders schnell umgesetzt werden, und die energetischen Einsparungen kommen sowohl den nationalen Energieeffizienzzielen als auch den Mietern zugute.

Der Vergleich der Typisierungsergebnisse mit dem Konzept von Esping-Andersen weist deutliche Unterschiede auf. Lediglich der Ländertyp 2 erbringt eine inhaltliche Überschneidung: Mit Frankreich, Österreich und Deutschland werden alle drei Länder dieses Typs bei Esping-Andersen dem konservativ-korporatistischen Typ zugeordnet. Bei den übrigen Ländertypen sind die Ähnlichkeiten hingegen nicht so eindeutig. Gleichwohl spielen Aspekte des Wohlfahrtsregimes offenkundig eine

wesentliche Rolle für das Thema: In Ländern, in denen die energetische Modernisierung speziell von Sozialwohnungen politisch forciert wird (u. a. auch deswegen, weil dabei größere Skaleneffekte erreicht werden können), weisen diese Bestände einen überdurchschnittlichen Sanierungsgrad auf (etwa in Schottland, Finnland, Lettland, Polen, Italien). Dagegen hängt die Abfrage entsprechender Fördermittel durch privatwirtschaftliche Vermieter offenbar stark vom allgemeinen Wohlstandsniveau ab – d. h. stehen den Eigentümern schon für die Erhaltung von Wohnungsbeständen zu wenig Mittel zur Verfügung, werden auch energetische Sanierungen trotz der Verfügbarkeit von Fördermitteln kaum durchgeführt.

Formen einer marktconformen, d. h. durch finanzielle Anreize stimulierten Regulierung finden sich typischerweise dort, wo durch die Liberalisierung der Wohlfahrtsregimes und der Wohnungsmärkte eine Polarisierung in den sozialen Verhältnissen festzustellen ist. Kurzfristige Mietverhältnisse, die eine energetische Sanierung in der Regel nur zum Mieterwechsel möglich machen, bieten zwar theoretisch auch kurzfristig die Chance, energetische Maßnahmen zu ergreifen. Die Praxis der untersuchten Länder zeigt jedoch, dass gerade in diesen Ländern vergleichsweise wenig energetische Anpassung realisiert wird. Allerdings wird von den Länderberichterstattern der These, dass die kurzfristigen Mietverhältnisse zu wenig Planungssicherheit für die wirtschaftliche Umsetzung energetischer Maßnahmen bieten, mehrheitlich widersprochen. Dennoch scheint die Kurzfristigkeit der Mietverhältnisse energetische Sanierungspolitikern zumindest nicht zu unterstützen.

Zusammenfassend zeichnet sich deutlich ab, dass differenzierte Mietwohnungsmärkte mit starken Akteuren und einem hohen Anteil gemeinwohlorientierter bzw. nicht gewinnorientierter Vermieter bislang offensichtlich die besten Voraussetzungen dafür darstellen, eine angemessene Umsetzung von Energieeffizienzstrategien zu erreichen – eine Arbeitshypothese, die von den Länderreportern einhellig bestätigt wurde.

Die Grundlage dieser Studie bildet die sozioökonomische und rechtsvergleichende Beschreibung der Mietmärkte in 12 EU-Mitgliedstaaten bzw. 13 Ländern (wobei innerhalb des Vereinigten Königreichs England und Schottland separat betrachtet wurden) sowie der Schweiz (siehe Kapitel 2 der zugehörigen BBSR-Online-Publikation „Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich“). Hierauf baut die vergleichende Analyse der für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden relevanten mietrechtlichen Vorschriften auf. Dies erfolgt sowohl aus europarechtlicher Perspektive als auch aus dem Blickwinkel der jeweiligen nationalen Mietrechtsordnungen. Im Anschluss wird eine Gruppenbildung der untersuchten Länder durchgeführt. Dieser Ansatz zur Typisierung soll die mietrechtlichen Ergebnisse in den Gesamtkontext einordnen und orientierende Aussagen darüber liefern, unter welchen Voraussetzungen Energieeffizienzfortschritte wirksam erreicht werden. Darüber hinaus untersucht die Studie, welche Ansätze die verschiedenen Länder gewählt haben, um im mietrechtlich relevanten Bereich europäische Vorgaben umzusetzen (in der Schweiz im Rahmen des autonomen Nachvollzugs des EU-Rechts). Dazu müssen zunächst auf europäischer Ebene diejenigen Rechts- und Politikbereiche identifiziert werden, die wesentlichen Einfluss auf die mietrechtlichen Bestimmungen zur Energieeffizienz nehmen. Zentrale Rechtsgrundlage im europäischen Primärrecht ist hierfür Art. 194 AEUV, der als Ziele der europäischen Energiepolitik explizit die Förderung von Energieeffizienz und von Energieeinsparungen nennt.

Zur Erreichung dieser Ziele setzt die Europäische Kommission im Bereich der energetischen Gebäudesanierung in erster Linie auf die Fortsetzung bestehender Maßnahmen und Strategien in den untersuchten Ländern. Diese Maßnahmen und Strategien haben sich vor dem Hintergrund unterschiedlicher nationaler Besonderheiten (Gebäudestruktur, klimatische und rechtliche Rahmenbedingungen und dergleichen) während der letzten Jahrzehnte herausgebildet und werden auch der EU-Energieeffizienzpolitik zugrunde gelegt. Auf europäischer Ebene werden die Mitgliedstaaten zudem durch ein umfassendes Melde- und Berichtswesen angeleitet und verpflichtet, sowohl eigene Aktionspläne für Energieeffizienz als auch

langfristige Strategien zur Bestandssanierung bei privaten Wohngebäuden auszuarbeiten und der Kommission über die Umsetzung dieser Aktionspläne und Strategien fortlaufend Bericht zu erstatten.

Neben Art. 194 AEUV haben mehr als 45 EU-Richtlinien und Verordnungen direkten oder indirekten Einfluss auf Mietverhältnisse. Besonders wichtig sind dabei die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010 und die Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz vom 25.10.2012. Die meisten EU-Richtlinien und Verordnungen zur Energieeffizienz haben indes lediglich mittelbaren Einfluss auf das nationale Mietrecht. Dies zeigt sich beispielsweise bei unionsweiten Vorgaben zur Errichtung und Ausstattung von Wohngebäuden, die durch die Normierung bestimmter Baustandards für Wohnungen oder Einrichtungsgegenstände auf die nationalen Mietrechte und den Mietwohnungsbestand indirekt ausstrahlen.

Bei der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz verpflichtet keiner der untersuchten Mitgliedstaaten private Gebäudeeigentümer direkt und unbedingt zur Vornahme umfassender energetischer Sanierungen (wie etwa durch rechtliche Gebote zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden oder Gebäudeteilen innerhalb bestimmter Fristen und mit festen Zielwerten sowie konkreten Sanktionen im Falle der Missachtung dieser Gebote).

Eine bedingte Verpflichtung zur Einhaltung von Energieeffizienzstandards im Wohnungsbestand ergibt sich indes für den Fall, dass Sanierungen oder größere Änderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch die Eigentümer in Angriff genommen werden. Besondere Regelungen für vermietete Gebäude sind dabei in keinem der untersuchten Mitgliedstaaten anzutreffen. Die zu erreichenden Energieeffizienzziele bzw. Energieeffizienzniveaus sowie die konkreten Situationen, in denen eine bedingte Sanierungsverpflichtung für das Gesamtgebäude mit verbindlichen Effizienzzielen existiert, sind in den Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich festgelegt. Dies korreliert zum Teil mit Unterschieden in den klimatischen Bedin-

gungen und Unterschieden in den Gebäudetypologien, hängt aber auch von sich ändernden politischen Rahmensetzungen und Präferenzen ab. In einigen untersuchten Ländern sind die Gesetzgebungsvorhaben zudem noch nicht abgeschlossen, in anderen Ländern sind sie erst seit kurzem in Kraft und teils bereits wieder in Überarbeitung. Deshalb ist es derzeit noch kaum möglich, belastbare Gesamtaussagen über Modalitäten und Unterschiede bei der Umsetzung von Art. 7 der Richtlinie 2010/31/EU zu treffen.

Für die Untersuchung der Auswirkungen von energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen auf Mieter und Vermieter ist primär das **allgemeine Wohnraummietrecht auf nationaler Ebene** maßgeblich. Nationale Vorschriften sind auch für die Frage entscheidend, ob das Mietrecht bei energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen eine angemessene Nutzenverteilung zwischen Mieter und Vermieter erlaubt, wie es Art. 19 der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz fordert. Zu den hier relevanten Teilen des allgemeinen Mietrechts gehören die Regulierung der Miethöhe sowie der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses insbesondere mit Blick auf Vermieterkündigungen. Des Weiteren spielen die Regulierung der Betriebs- und Nebenkostenverteilung sowie Sonderbestimmungen zur Energieeffizienz eine wichtige Rolle. Zu diesen zählen etwa Duldungspflichten des Mieters und Regelungen, die dem Vermieter eine Verpflichtung zur energetischen Gebäudesanierung auferlegen. Bestimmungen zur Mieterhöhung nach Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung und zu öffentlichen Förderungen derartiger Maßnahmen sind ebenfalls in die Analyse einzubeziehen.

In den meisten der untersuchten Länder kann die **Miethöhe** zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses frei festgelegt werden. Ausnahmen, die eine relevante Zahl von Mietverhältnissen betreffen und nicht nur für Sonderfälle gelten, gibt es lediglich in den Niederlanden, Österreich, Dänemark, Schweden und im Anwendungsbereich der sog. Mietpreisbremse neuerdings auch in einigen deutschen Bundesländern. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen sind hingegen in einer Mehrzahl der europäischen Staaten regulativ beschränkt; außerdem sind sie in ihrer Inter-

aktion mit den Vorschriften zur Vertragsbeendigung zu untersuchen, die – sofern zulässig – für den Vermieter eine offensichtliche Alternative darstellen kann.

Hinsichtlich der **Dauer der Mietverträge** zeigt sich aus rechtsdogmatischer Sicht eine in etwa ausgeglichene Verteilung zwischen (a) Ländern, in denen Mietverträge nur befristet geschlossen werden, (b) Ländern, in denen die Parteien frei zwischen befristeten und unbefristeten Mietverträgen wählen können, und schließlich (c) Ländern, in denen befristete Mietverträge nur ausnahmsweise zulässig sind. In den meisten der untersuchten Ländern, so auch in Deutschland, herrschen jedoch in der Praxis unabhängig von der dogmatischen Konstruktion unbefristete Mietverträge vor. Länder mit unbefristeten Verträgen lassen eine Kündigung zur Erzielung eines höheren Mietpreises mit Ausnahme der Schweiz und Finnlands nicht zu, allerdings besteht oftmals die Möglichkeit zur Kündigung wegen einer (energetischen) Kernsanierung, zumindest sofern diese technisch nur nach Räumung des Gebäudes möglich ist. Befristete Mietverhältnisse bieten zwar theoretisch auch kurzfristig die Chance, bei Mieterwechseln energetische Maßnahmen zu ergreifen. Die Länder-Typisierung zeigt jedoch, dass gerade in Ländern mit vielen kürzer befristeten Verträgen (v. a. England, bedingt auch Schottland) vergleichsweise wenig energetische Anpassung realisiert wird. Die Vermutung, dass die kurzfristigen Mietverhältnisse zu wenig Planungssicherheit für die wirtschaftliche Umsetzung energetischer Maßnahmen bieten könnten, was die Umsetzung einer breit angelegten energetischen Sanierungspolitik erschweren könnte, hat sich jedoch nicht eindeutig bestätigt. Vielmehr geben die Berichtstatter überwiegend der These den Vorzug, dass diese Vermieter den Aufwand gerade bei älteren Objekten scheuen, zumal ein entsprechend höherer Return on Invest meist nicht zu erwarten sei.

Im Hinblick auf die **Verteilung von Betriebs- bzw. Nebenkosten** zwischen Mieter und Vermieter stellt es eine europäische Gemeinsamkeit dar, dass die Kosten für Heizung und Strom verbrauchsabhängig beim Mieter erhoben und periodisch abgerechnet werden. In Schweden

ist jedoch diese europarechtlich inzwischen verpflichtende Regelung noch überwiegend nicht in die Praxis umgesetzt.

Hinsichtlich der **Duldungspflichten des Mieters** ist festzuhalten, dass die meisten Ländermietrechtsordnungen eine energetische Sanierung binnen kurzer Zeit ohne hohe zusätzliche Belastungen für den Vermieter faktisch zulassen. In Deutschland sind energetische Gebäudesanierungen sogar insoweit privilegiert, als Mieter bei der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen während der ersten drei Monate auch bei deutlichen Belastungen und Einschränkungen der Wohnqualität keinen Anspruch auf Mietminderung haben. Probleme bei energetischen Gebäudesanierungen können jedoch in den Niederlanden, Polen und Schweden entstehen, da dort die Duldungspflichten der Mieter teils stark eingeschränkt sind und Mietverhältnisse alternativ auch nicht kurzfristig beendet werden können.

Das Recht der Vermieters auf **Mieterhöhung nach Durchführung energetischer Maßnahmen** ist in den untersuchten Ländern teils in Spezialnormen, teils im allgemeinem Mietrecht, inhaltlich jedenfalls sehr unterschiedlich geregelt. Die Möglichkeit zur Verlagerung von Renovierungskosten auf den Mieter durch Mieterhöhungen ist jedoch eine wesentliche Voraussetzung für eine angemessene Nutzenverteilung bei energetischen Sanierungsmaßnahmen im Sinne von Art. 19 der Richtlinie 2012/27/EU. Dies ist schon deshalb relevant, weil aufgrund der üblichen Verteilung von Heizkosten in erster Linie der Mieter von Energieeinsparungen profitiert, während der Vermieter die Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren hat. In allen untersuchten Ländern, in denen die Miethöhe auch in einem bestehenden Mietverhältnis nicht reguliert ist und sich deswegen nach der Marktsituation richtet (England, Estland, Finnland, Lettland, Österreich außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG und Schottland), existieren keine gesonderten Vorschriften zur Mieterhöhung nach einer Sanierung. Es erschien in diesen Ländern jedoch plausibel, dass der Vermieter die Nutzungsvorteile des Mieters durch die Sanierungsmaßnahme durch eine am Markt realisierbare Mieterhöhung bzw. durch entsprechende einzelvertragliche Vereinbarungen ebenfalls „abschöp-

fen“ kann. Gegenläufig zu dieser Vermutung zeigt die Typisierung freilich, dass gerade in Ländern mit niedrigem Regulierungsniveau meist ein höherer energetischer Sanierungsbedarf im Mietwohnungsbestand besteht (z. B. England, Estland, Italien, bedingt Schottland). Die genauen Ursachen für diesen Befund – Fehlen monetärer Anreize für Sanierungsmaßnahmen und fehlende Amortisierungsmöglichkeiten oder fehlende Motivation der Vermieter zur Realisierung solcher Maßnahmen – lassen sich im vorliegenden Rahmen nicht klären.

Nicht minder kompliziert erscheint die Situation in Frankreich und Italien, wo die Miethöhe reguliert ist, gleichzeitig jedoch fast keine Regelungen zur Mieterhöhung nach energetischen Gebäudesanierungen existieren. Die in Frankreich bestehende Möglichkeit des Vermieters, vom Mieter für 15 Jahre die Hälfte der eingesparten Betriebskosten zu verlangen, wirkt sich betragsmäßig kaum aus. Während in Italien Mietverträge nach Ablauf einer Dauer von normalerweise vier plus vier Jahren immerhin nach Marktbedingungen gekündigt bzw. mit verändertem Inhalt neu abgeschlossen werden können, sind in Frankreich Mietverträge grundsätzlich nur in wenigen Situationen kündbar, sodass sich Mieterhöhungen nach energetischen Gebäudesanierungen regelmäßig nicht realisieren lassen. Eine sinnvolle Nutzenverteilung von Sanierungsmaßnahmen zwischen Mieter und Vermieter ist dort demnach kaum zu realisieren.

In Dänemark, Deutschland, Österreich, Polen und der Schweiz existieren im Rahmen regulierter Mietverhältnisse hingegen besondere Vorschriften zur Mieterhöhung nach energetischen Sanierungen. In diesen Staaten hängt die mögliche Erhöhung der Miete von den aufgewendeten Kosten für die Sanierungsmaßnahme ab. Inwieweit sich dabei auf Vermieterseite eine lukrative Rendite für die aufgewendeten Kosten erzielen lässt, ist in den einzelnen Ländern unterschiedlich zu beurteilen. Während in Deutschland zumindest dann eine angemessene Rendite möglich ist, wenn die Marktsituation die rechtlich zulässige Mieterhöhung erlaubt, ist dies in Österreich auch aufgrund der hohen verfahrensmäßigen Hürden für eine – zumal auf maximal 10 Jahre befristete – Mieterhöhung in aller Regel nicht der Fall. In Dänemark hängt die Möglichkeit der Mieterhöhung

von der Wertsteigerung des Mietobjekts aufgrund der Sanierungsmaßnahmen ab. Hierbei sind viele Fragen der konkreten Berechnung nicht hinreichend gesetzlich geregelt, sodass es oftmals an Planungssicherheit mangelt. In Polen gilt mit Einschränkungen eine mit Deutschland vergleichbare Regelung. Damit herrschen derzeit in diesen beiden Ländern zumindest in denjenigen Fällen, in denen sich eine rechtlich zulässige Mieterhöhung auch am Markt durchsetzen lässt, die für den Vermieter günstigsten Bedingungen zur energetischen Gebäudesanierung.

Einen anderen Weg in punkto Kostenumlegung gehen die Niederlande. Im Anwendungsbereich der regulierten Miete, die für ca. 90 % der Mietverhältnisse einschlägig ist, hängt die Höchstmieterhöhung von einem detaillierten und komplexen Punktesystem ab. Die Energieeffizienz eines Mietobjektes ist in dieses Punktesystem einbezogen und kann eine Steigerung der Höchstmieterhöhung von über EUR 200,- pro Monat erlauben. Die Möglichkeit der Mieterhöhung hängt hier ausschließlich von den Auswirkungen – und nicht von den Kosten – der energetischen Sanierungsmaßnahme ab. Diese im europäischen Kontext bemerkenswerte Regelung wurde allerdings erst kürzlich erlassen und ihre Markteffekte sind noch nicht hinreichend untersucht.

Eine weitere Ausnahme stellt schließlich Schweden dar. Hier müssen Mietpreiserhöhungen auf lokaler bzw. regionaler Ebene zwischen Vermietern und Mietervereinigungen kollektiv ausgehandelt werden. In der Praxis zeigt sich dabei, dass meist keine große Bereitschaft der Mietervereinigungen besteht, Mieterhöhungen in einem Umfang zuzustimmen, der die Amortisierung einer umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahme ermöglichen würde.

Reichen die Anreize zur Durchführung von politisch angestrebten energetischen Sanierungsmaßnahmen qua Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht aus, bleibt den Mitgliedstaaten zur Erreichung von Energieeffizienzzielen nur die Möglichkeit, Teile der Sanierungskosten durch Subventionen selbst zu übernehmen. Der Ländervergleich zeigt, dass Formen einer durch solche finanziellen Anreize stimulierten Regulierung sich typischer-

weise dort finden, wo der Wohnbedarf überwiegend durch marktwirtschaftlich orientierte Anbieter gedeckt wird. In Ländern, in denen die öffentliche Hand – in welcher Form auch immer – selbst als Eigentümer der Wohnungen fungiert, ist eine offene Subventionierung dagegen entbehrlich. Denn Sanierungskosten, die nicht über Mieteinnahmen gedeckt sind, trägt sie durch Rendite- oder Einnahmenverzichte ja dann selbst.

Finanzielle Anreize werden daher immer dann relevant, wenn das Wohnen zur Miete Rahmenbedingungen unterliegt, die eine wirtschaftliche (d. h. aus den Mieterträgen refinanzierbare) energetische Investition schwierig oder unmöglich machen – namentlich also dann, wenn das Wohnen zur Miete vorwiegend bei ärmeren Bevölkerungsgruppen verbreitet ist, bei denen wenig finanzieller Spielraum und damit wenig Nachfrage nach teureren, energetisch renovierten Wohnungen besteht. Bei der Subventionierung von energetischen Gebäudesanierungen bedienen sich die meisten untersuchten Länder einer Kombination aus Darlehensförderung und Zuschüssen sowie steuerlichen Anreizen bei der Umsatz-, Einkommens- und/oder Körperschaftsteuer. Gegenüber Kostenumlagen im Parteienverhältnis stellen Subventionierungen in den meisten Mitgliedstaaten das vorrangige Finanzierungsinstrument für energetische Sanierungen dar.

Blickt man auf die Forschungsergebnisse unter der Fragestellung, wo unter den untersuchten Ländern bislang günstige Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche energetische Umsetzungsstrategie zu finden sind, zeichnet sich anhand der Typisierung deutlich ab, dass diejenigen Länder die besten Voraussetzungen mitbringen, die differenzierte Mietwohnungsmärkte mit starken verbandlichen Akteursstrukturen und Interessensvertretungen, einem hohen Anteil nicht gewinnorientierter Vermieter sowie spezifische und effektive rechtliche Regelungen zur Umlage der Kosten energetischer Sanierungen aufweisen.

## 6 Literaturverzeichnis

- A** **Amann, W.** (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit als Europäisches Best Practice-Modell, in Holoubek, M.; Lugger, K. (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Wien.
- Arjakas, P.; Hussar, A.; Kull, I.** (2014): Länderreport Estland zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich.
- B** **Bååth, O.** (2014): National Report for Sweden, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW).
- Barnetta I.; Gerber, D. S.** (2011): 'Die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes – und die Rolle des Staates'. Die Volkswirtschaft, Das Magazin für Wirtschaftspolitik 5: 54–58.
- Bargelli, E.; Donadio, J.** (2014): Länderreport Italien zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Pisa.
- Bianchi, R.** (2014): National Report for Italy, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW).
- Blumer, M.** (2012): Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete/Pacht), vol. VII/3 of Schweizerisches Privatrecht, edited by W. Wiegand. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag.
- Börstinghaus, U.P.** (2003): Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Auflage 2003. [https://beckonline.beck.de/?vpath=bibdata/komm/SchmidtFuttererMietRKO\\_8/BGB/cont/SchmidtFuttererMietRKO.BGB.P559.T0.htm](https://beckonline.beck.de/?vpath=bibdata/komm/SchmidtFuttererMietRKO_8/BGB/cont/SchmidtFuttererMietRKO.BGB.P559.T0.htm) (01.03.2016).
- Bourassa S. C.; Hoesli, M.** (2010): 'Why Do the Swiss Rent?'. The Journal of Real Estate Finance and Economics, vol. 40:3: 286-309.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung** (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL\\_07\\_2015.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=5) (15.02.2015).
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** (2014): Wohngeld- und Mietenbericht 2014. [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Wohnraumfoerderung/wohwohng\\_mietenbericht\\_2014.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnraumfoerderung/wohwohng_mietenbericht_2014.pdf) (22.02.2015)
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** (2013): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland 2012. [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/wohnungs\\_immobilienwirtschaft\\_d\\_broschuere\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/wohnungs_immobilienwirtschaft_d_broschuere_bf.pdf) (15.03.2015).
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie** (2014): 3. Nationaler Energieeffizienz-Aktionsplan (NEEAP) 2014 der Bundesrepublik Deutschland. [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014\\_neeap\\_de\\_germany.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_neeap_de_germany.pdf) (31.08.2015).
- Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft** (2014): NEEAP 2014 Erster Nationaler Energieeffizienzaktionsplan der Republik Österreich 2014; abrufbar unter [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014\\_neeap\\_de\\_austria.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_neeap_de_austria.pdf) (31.08.2015).

- C** **Ceka, O.** (o.j.): Esping Andersen's Typology of Welfare State and the Post-communist Block (Academia.edu; abgerufen August 2015).
- Cimbale, A.; Kolomijceva, J.** (2014): Länderreport Lettland zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Tartu.
- Commissariat général au développement durable** (2012): Chiffres & statistiques – les conditions d'occupation des logements au 1er janvier 2011, Paris.
- Cornette, F.** (2014): Länderreport Frankreich zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Delft.
- Crook, T. & Kemp, P.** (Hrsg.): Private Rental Housing. Comparative Perspectives. Cheltenham.
- Cornelius, J.; Joanna, R.** (2014): National Report for Germany, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW).
- D** **Danish Energy Agency** (2012): Energy Efficiency Policies in Denmark, Kopenhagen.
- Danner, W.; Theobald, C.** (2015): Energierecht, Kommentar, 83. ErgLfg., München.
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung** (Hrsg., 2008): Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, Berlin, Wiesbaden.
- Dol, K; Haffner, M.** (Hrsg., 2010): Housing Statistics in the European Union 2010. Delft.
- Dolata, R.** (2008): Social housing in the Netherlands. Topics in Urbanism: Innovative Housing & Urbanism in the Netherlands, Delft.
- Donner, C.** (2011): Mietwohnungspolitik in der Europäischen Union – Theorie und Praxis, Wien.
- Donner, C.** (2000): Wohnungspolitik in der Europäischen Union – Theorie und Praxis, Wien.
- E** **Edlund, H. H.** (2004): Final Report Denmark, EU Tenancy Law Project 2004.
- Elsinga, M.; Stephens, M.; Knorr-Siedow, T.** (2014): The Privatisation of Social Housing: Three Different Pathways, in: Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, Melissa Fernández Arrigoitia (2014): Social Housing in Europe, London.
- Elsinga, M.** (2011): The future of social housing in the Netherlands, in Social Housing across Europe, edited by Noémie Houard. Paris: La documentation française.
- EnDK** (Hrsg.) (2013): Auswirkungen der EU-Politik im Gebäudebereich auf die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich. [http://www.endk.ch/media/archive1/fachleute/fachinformation/Bericht\\_AuswirkungenRichtlinie201031EU.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/fachleute/fachinformation/Bericht_AuswirkungenRichtlinie201031EU.pdf) (31.08.2015).
- EnergieSchweiz** (2015): <http://www.energieschweiz.ch/de-ch/utilities/publikationen.aspx> (12.2.15).
- Energy efficiency action plan for France** (2014): [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014\\_neeap\\_en\\_france.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_neeap_en_france.pdf) (31.08.2015).
- Esping-Andersen, G.** (1990): The three worlds of Welfare capitalism, Princeton.
- Estonian Housing Development Plan 2008-2013.** Report on the Implementation, explanatory note. <http://eelnoud.valitsus.ee/main#IKXObTp1> (24.08.2015).
- European Environment Agency** (2013): Household energy consumption for space heating per m<sup>2</sup> (2010, climate corrected).

- F** **Fekter, M. T.; Mauerer, M.** (2008): Volksanwaltschaft und Wohnungswirtschaft in: Holoubek, M.; Lugger, K. (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Wien.
- Fenger, H.J.M.** (2007): Welfare regimes in Central and Eastern Europe: Incorporating post-communist countries in a welfare regime typology; in: Contemporary Issues and Ideas in Social Sciences, Rotterdam.
- Finnish Ministry of Employment and the Economy** (2014): Finland's National Energy Efficiency Action Plan NEEAP-3 vom 29.04.2014. [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014\\_neeap\\_en\\_finland.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_neeap_en_finland.pdf) (31.08.2015).
- Fraunhofer Institut für System und Innovationsforschung** (2012): Energy Efficiency Policies and Measures in Germany (Odyssee-Mure), Karlsruhe.
- G** **Grabitz, E.; Hilf, M.; Nettesheim, M.** (2015): Das Recht der Europäischen Union, 55. ErgLfg, München.
- Gynther, L.; Elväs, S.** (Motiva Oy) (2012): Energy Efficiency Policies and Measures in
- H** **Haffner, M.** (o. J.): The Netherlands, in Private Rental Housing. Comparative Perspectives, edited by Crook, T. & Kemp, P. Cheltenham.
- Haffner, M.;** van der Veen, M.; Bounjouh, H. (2014): National Report for the Netherlands, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW), Delft.
- Hausmann, T.; Vonkilch, A.** (Hrsg. 2007): Österreichisches Wohnrecht, Wien.
- Hesse, A.** (1929): Das Mietengesetz. Wien.
- Hoekstra, J.; Cornette, F.** (2014): National Report for France, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW), Delft.
- Hofmann, R.** (2014a): Länderreport Österreich zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.
- Hofmann, R.** (2014b): National Report for Austria, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW), Bremen.
- Hofmann, R.; Cornelius, J.** (2014): Länderreport Schweiz zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.
- Holoubek, M.; Lugger, K.** (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Wien.
- Hussar, A.** (2014): National Report for Estonia, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW).
- Hüttler, W.; Sammer, K.** (2010): Innovative Sanierungen von Gründerzeitgebäuden – technische Optionen und rechtliche Fragen.

- J** **Jellinek, R.** (2012): Monitoring of EU and national Energy Efficiency Targets, Austrian Energy Agency, Wien.
- Jordan, M.** (2014a): Länderreport England zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.
- Jordan, M.** (2014b): Länderreport Schottland zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Southampton.
- Jordan, M.** (2014c): National Report for Scotland, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Southampton.
- Juul-Sandberg, J.** (2014): National Report for Denmark, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Bremen.
- K** **Kährlik, A.; Kõre, J. et al.** (2003): From a state controlled to a laissez faire housing system. Lux, M. (Toim.). Housing Policy: an End or a New Beginning? (183–242). Budapest: Open Society Institute.
- Klavs, G.; Kudrenickis, I.** (2012): Energy Efficiency Policies and Measures in Latvia – Monitoring of EU and national energy efficiency targets (Institute of Physical Energetics) Riga.
- Kolomijceva, J.** (2014): National Report for Latvia, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Tartu.
- KOM** (2011) 370. Vorschlag für Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates zur Energieeffizienz und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG. [http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0370:FIN:DE:PDF\(01.03.2016\)](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0370:FIN:DE:PDF(01.03.2016))
- Kunnert, A.; Baumgartner, J.** (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, Wien.
- L** **Land Brandenburg/UrbEnergy** (2011): WP 3 Urban Development, Evaluation of the IUDC process in the Urb.Energy target areas in the Baltic region.
- Lugger, K.** (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Wien.

- M** **Marana, I.; Zakis, V.** (2012): Social Housing in Latvia –Current Situation and the Future Perspective. Riga.
- McCormick, K.; Neij, L.** (2009): Experience of Policy Instruments for Energy Efficiency in Buildings in the Nordic Countries, International Institute for Industrial Environmental Economics (IIIEE), Lund University, Lund.
- Messina, F.; Siebel, C.** (2014): Deutsch-italienische Handelskammer – Fact-sheet Italien, Bozen/Rom.
- Ministry of Economic Affairs and Communications** (Hrsg., 2008): Estonian Housing Development Plan 2008-2013. Report on the Implementation, explanatory note. <http://eelnoud.valitsus.ee/main#IKXObTp1> (24.08.2015).
- Ministry of Economy Affairs and Communications of the Republic of Estonia** (Hrsg., 2009): National Development Plan of the Energy Sector until 2020. [http://www.encharter.org/fileadmin/user\\_upload/Energy\\_policies\\_and\\_legislation/Estonia\\_2009\\_National\\_Development\\_Plan\\_of\\_the\\_Energy\\_Sector\\_to\\_2020\\_ENG.pdf](http://www.encharter.org/fileadmin/user_upload/Energy_policies_and_legislation/Estonia_2009_National_Development_Plan_of_the_Energy_Sector_to_2020_ENG.pdf) (31.08.2015).
- Ministry of the Environment** (Hrsg, 2013): Ministry of the Environment Decree on Improving the Energy Performance of Buildings undergoing Renovation or Alteration: Explanatory memorandum, Helsinki.
- Ministry of the Interior and Kingdom Relations** (2010): Housing Statistics in the European Union 2010, Edited by Kees Dol and Marietta Haffner, Delft.
- Müller-Kulmann, W.; Stock, J.** (2013): Danner/Theobald, Energierecht, 83. ErgLfg, Einführung Rn. 5 ff.
- N** **National Development Plan of the Energy Sector until 2020.** [http://www.encharter.org/fileadmin/user\\_upload/Energy\\_policies\\_and\\_legislation/Estonia\\_2009\\_National\\_Development\\_Plan\\_of\\_the\\_Energy\\_Sector\\_to\\_2020\\_ENG.pdf](http://www.encharter.org/fileadmin/user_upload/Energy_policies_and_legislation/Estonia_2009_National_Development_Plan_of_the_Energy_Sector_to_2020_ENG.pdf) (24.06.2014)
- Nettesheim, M.** (2015): Grabitz/Hilf/Nettesheim, Das Recht der Europäischen Union, 55. ErgLfg, Art 194 AEUV Rn. 17 f. Odyssee-Mure Report (2012): Energy Efficiency policies and measures in France, Angers.
- O** **Office for National Statistics** (2013): Home ownership and renting in England and Wales - Detailed Characteristics. Online abrufbar unter: <http://www.ons.gov.uk/ons/rel/census/2011-census/detailed-characteristics-on-housing-for-local-authorities-in-england-and-wales/short-story-on-detailed-characteristics.html> (31.08.2015).
- Orji, P.; Sparkes, P.** (2014): National Report for England and Wales, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Southampton.
- P** **Panek, G.** (2014a): Länderreport Polen zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.
- Panek, G.** (2014b): National Report for Poland and Wales, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW).
- Pielow, J.-C.** (2010), Effektives Recht der Energieeffizienz? Herausforderungen an Rechtsetzung und -anwendung, ZUR 2010, Heft 3.
- Petten, J.** (ECN) (2012): Energy Efficiency in the Netherlands.
- Ploeger, H.D.; Nieboer, N.E.T.** (2015): Länderreport Niederlande zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Delft.
- Prader** (2015), Mietrechtsgesetz, Online Kommentar. [www.rdb.at](http://www.rdb.at) (31.08.2015).
- Propersi, A. et. al.** (2012): The Third Sector and Social Housing in Italy - case study of a profit and non-profit public private partnership, Milan.

## R

**Rainer, H.** (2016) Miet- und Wohnrecht, Online-Kommentar.  
<http://www.manz.at/list.html?isbn=0000000085055> (25.02.2016).

**Ralli, T.** (2014a): Länderreport Dänemark zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.

**Ralli, T.** (2014b): Länderreport Finnland zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.

**Ralli, T.** (2014c): Länderreport Schweden zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.

**Ralli, T.** (2014d): National Report for Finland, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Bremen.

**RegioKontext GmbH** (2013): Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt, Berlin.

**RegioKontext GmbH/Plan und Praxis** (2011): Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung – Endbericht, Berlin.

## S

**Schmid, C.** (2014): National Report for Switzerland, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Bremen.

**Schmid, C.** (2012): Die Instrumentalisierung des Privatrechts in der EU NOMOS, Baden-Baden.

**Scottish Federation of Housing Associations, Shelter Scotland, Association of Local Authority Chief Housing Officers** (Hrsg., 2013): A Housing Report for Scotland – An Assessment of the Scottish Government's performance against its Housing Pledges, Edinburgh.

**Scottish Government** (2011): Homes Fit for the 21st Century, The Scottish Government's Strategy and Action Plan for Housing in the next decade: 2011 to 2020.

**Stampfer, M.** (1995): Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich. Wien.

**Stark, D.** (1999): Postsocialist Pathways: Transforming Politics and property in East Central Europe, Chicago.

**Statistics Estonia** (2015): [http://pub.stat.ee/px-web.2001/l\\_Databas/Population\\_Census/databasetree.asp](http://pub.stat.ee/px-web.2001/l_Databas/Population_Census/databasetree.asp) (24.08.2015).

**Statistik Schweiz** (2015): Bau- und Wohnungswesen - Die wichtigsten Zahlen.  
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/01/key.html> (23.08.2015).

**Statistische Ämter des Bundes und der Länder** (Hrsg., 2011): Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Hannover.

**Statistisches Bundesamt** (2015): Wirtschaftsrechnungen – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe; Aufwendungen privater Haushalte für den Privaten Konsum, Wiesbaden.

**Stöger H.** (2008): Das System des österreichischen sozialen Wohnungswesens im europäischen Vergleich, in: Luggner, K.; Holoubek, M.: Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell.

**Svensson, E.; Nilsson, L. Haraldsson, M.; Gustafsson, A. Swedish Energy Agency** (Hrsg., 2012): Energy Efficiency Policies and Measures in Sweden (Odyssee-Mure Project), Eskilstuna.

**Szelényi, I.** (2010): Essays on Socialism, Post-communism and the New Class, Beijing.

**Szelényi, I.; Wilk, K.** (2009): From socialist workfare to capitalist welfare state – Competing strategies and outcomes of transformation of social institutions in European neo-patrimonial and neo-liberal post-communist regimes during the second phase of reforms; in: 'Twenty Years After' conference at UC-/Irvine, November 2009.

## T

**Tallin Technical University** (Hrsg., 2012): Energy Efficiency Policies and Measures in Estonia; (Odyssee-Mure Project), Tallinn.

**Teller, N.; Hegedüs, J.; Lux, M.** (2013): Social Housing in Transition Countries, London.

**The Danish Ministry of Economic and Business Affairs** (2010): Building Regulations 2010. Copenhagen.  
<http://bygningsreglementet.dk/> (31.08.2015).

**The Scottish Government** (Hrsg., 2014): Housing statistics for Scotland 2013: Key Trends Summary, Edinburgh.

**Tosi, A.; Cremasci, M.** (o. J.): Housing policies in Italy, Milano, Padova.

**Trockner, L.**, (2012): Mietsteigerungen in Österreich und Wien – Auswertungen aus dem Mikrozensus, Arbeiterkammer, Wien.

## W

**Van Wezemae, J. E.** (2009). 'Switzerland'. In Management of Privatised Housing: international policies & practice, edited by V. Gruis, S. Tsenkova & N. Nieboer. Wiley-Blackwell, 2009.

**Wehrmüller, A.** (2014): National Report for Switzerland, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Bremen.

**Wehrmüller, A.; Hofmann, R.** (2014): Länderreport Schweiz zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Basel, Bremen.

**Wilson, W.** (2014): Rent setting for social housing tenancies (England), Library of the House of Commons. London.

**Woehrling, L.** (2012): Die Miete – Schutz des Mieters bei Überhöhung von Mietzins und bei Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter (Deutsch-Französisches Seminar der Humboldt Universität Berlin und der Universität Paris II: Der Schutz des Schwächeren im Zivilrecht), Berlin.