Energetische Modernisierung

Die Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist unter dem Begriff Erhaltungsmaßnahmen zusammenfassend geregelt. Davon abzugrenzen ist das Recht der Modernisierung, welches Sonderregelungen für energetische Modernisierungen vorsieht.

Die energetische Modernisierung und die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie sind Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b BGB. Maßnahmen, durch die der Energieverbrauch der Mietsache reduziert wird, genießen rechtliche Vorteile: Für bis zu drei Monate ist eine Mietminderung unzulässig, und im Anschluss kann die Miete erhöht werden. Wird durch die Maßnahmen zwar Primärenergie eingespart, die dem Mieter durch Einsparungen aber nicht zugutekommen, zum Beispiel Installation einer Photovoltaikanlage mit Netzeinspeisung, kann die Miete nicht erhöht werden.

1. Ankündigung und Durchführung

a) Ankündigung

Modernisierungen müssen form- und fristgerecht angekündigt werden. Die Ankündigung enthält Ausführungen zur Art, Umfang, Beginn, Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung und künftige Betriebskosten. Bei der Berechnung der künftigen Betriebskosten kann auch auf Pauschalwerte zur Energieeinsparung zurückgegriffen werden.

b) Duldungspflicht des Mieters

Der Mieter muss eine Modernisierungsmaßnahme dulden, außer sie stellet eine unzumutbare Härte für ihn oder einen seiner Haushaltsangehörigen dar. Härteeinwände sind binnen eines Monats nach der Ankündigung schriftlich mitzuteilen. Der Vermieter muss Härtegründe und das eigene Modernisierungsinteresse einschließlich Klimaschutz und Energieeffizienzziele gegeneinander abwägen. Wirtschaftliche Härten für den Mieter sind unbeachtlich, müssen jedoch fristgerecht gemeldet werden, da sie bei der Mieterhöhung berücksichtigt werden können.

c) Sonderkündigungsrecht des Mieters

Dem Mieter steht ein Sonderkündigungsrecht infolge einer Modernisierungsmaßnahme zu.

d) Ausschluss der Mietminderung

Keine Mietminderung ist zulässig, wenn die Maßnahme einer energetischen Modernisierung gemäß § 555 b Nr. 1 BGB dient. Der Ausschluss gilt für drei Monate, auch wenn die Maßnahme zugleich der Erhaltung dient. Bei mehreren Maßnahmen bleibt die Mietminderung für Erhaltungsmaßnahmen bestehen.

2. Modernisierungsmieterhöhung nach Durchführung der Maßnahme

a) Modernisierungsmieterhöhung

Die Jahresmiete kann um 8 Prozent der Modernisierungskosten erhöht werden, maximal 3 Euro/qm in sechs Jahren (bei Mieten unter 7 Euro/qm: 2 Euro/qm). Beim Heizungsaustausch sind maximal 50 Cent/qm zulässig. Erhaltungs- und Modernisierungskosten müssen daher voneinander abgegrenzt werden, wobei eine Schätzung genügt. Drittmittel und Erhaltungsanteile, wie bei Wärmepumpen, sind von den Modernisierungskosten ebenfalls abzuziehen. Wärmepumpen müssen eine Jahresarbeitszahl von 2,5 erreichen, sonst dürfen nur 50 Prozent der Modernisierungskosten umgelegt werden.

b) Vereinfachtes Verfahren

Bei Modernisierungen, die in der Summe nicht mehr als 10.000 Euro pro Wohneinheit kosten, kann auch auf das vereinfachte Verfahren zurückgegriffen werden. Dabei können pauschal 30 Prozent Erhaltungsabzug von der Gesamtsumme vorgenommen und die Jahresmiete um 8 Prozent der verbleibenden Summe erhöht werden.

c) Neue Variante: Mieterhöhung nach Förderung beim Heizungsaustausch

Bei gefördertem Heizungsaustausch darf die jährliche Miete um 10 Prozent der nach Förderung verbliebenen Kosten erhöht werden. Instandhaltungsanteile werden pauschal mit 15 Prozent abgezogen. Die monatliche Miete darf jedoch nicht um mehr als 50 Cent/qm steigen.
Achtung: Werden keine Förderungen in Anspruch genommen, obwohl die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Förderungen vorliegen, kann die Miete nur nach § 559 BGB oder nach dem „vereinfachten Verfahren“ erhöht werden.

d) Finanzielle Härte des Mieters

Wirtschaftliche Härten schließen eine Mieterhöhung aus, auch wenn die Maßnahme durchgeführt werden darf. Der Mieter muss Einwände binnen eines Monats nach der Ankündigung schriftlich mitteilen. Spätere Einwände gelten nur in Ausnahmefällen. Im vereinfachten Verfahren ist eine Berufung auf Härte ausgeschlossen, außer beim Heizungstausch mit einer Wärmepumpe.

e) Fehler bei der Modernisierungsankündigung

Sofern der Vermieter die Modernisierungsankündigung unterlassen hat oder diese Mängel aufweist, kann er seine Mieterhöhungsansprüche nur mit einer sechsmonatigen Verzögerung geltend machen.

3. Modernisierungsvereinbarung

Anstatt eine Modernisierungsmaßnahme anzukündigen, kann der Vermieter auch eine Modernisierungsvereinbarung mit seinen Mietern schließen. Die Modernisierungsvereinbarung sollte sämtliche Aspekte der Modernisierungsmaßnahme umfassen. Sie sollte also mindestens Details zur zeitlichen und technischen Durchführung der Maßnahme, Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters sowie die künftige Höhe der Miete enthalten.

Noch Fragen offen?
Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.

Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

Herausgeber: Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin, Telefon 030/2 02 16-0, info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de