



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.

1. Erhaltungsmaßnahmen

Zu den Erhaltungsmaßnahmen gehören gemäß § 555 a BGB Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dies sind alle Arbeiten, die dazu dienen, den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung oder des Gebäudes zu erhalten oder wiederherzustellen. Eine Mieterhöhung infolge dieser Maßnahmen ist nicht möglich, da sie zu den Pflichten des Vermieters zählen. Im Mietvertrag können keine hiervon abweichenden Vereinbarungen getroffen werden.

Bevor der Vermieter Erhaltungsmaßnahmen durchführen lässt, muss er diese zuvor gem. § 555 a Abs. 2 BGB rechtzeitig ankündigen. Eine bestimmte Form oder eine konkrete Frist ist hierbei nicht einzuhalten. Die Ankündigung einer Erhaltungsmaßnahme ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn mit den Arbeiten nur wenige Einwirkungen auf die Mietsache verbunden sind oder wenn es sich um eine Notmaßnahme handelt (z. B. einen Wasserrohrbruch).

Der Vermieter hat dem Mieter Kosten, die durch die Erhaltungsmaßnahme entstanden sind, zu ersetzen (z. B. etwaige Reinigungskosten). Ist der Mieter zur Vorleistung verpflichtet, kann er gemäß § 555 a Abs. 3 Satz 2 BGB sogar einen Vorschuss vom Vermieter verlangen.

2. Modernisierung

In § 555 b BGB sind die Modernisierungsmaßnahmen geregelt, welche insbesondere auch die „energetische Modernisierung“ und die „Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie“ betreffen. Maßnahmen zur energetischen Modernisierung führen zu einer Energieeinsparung in Bezug auf die Mietsache und wirken sich daher auch unmittelbar auf den Mieter aus. Das Gesetz privilegiert diese Maßnahmen. Bei Durchführung der Maßnahmen tritt für einen Zeitraum von maximal drei Monaten keine Mietminderung ein und der Vermieter hat die Möglichkeit, eine Mieterhöhung durchzuführen. Maßnahmen zur Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie, die nicht der Mietsache selbst dienen (z. B. Fotovoltaikanlagen, aus denen Strom in das Stromnetz eingespeist wird), werden nicht entsprechend privilegiert. Beide Maßnahmen setzen voraus, dass eine bauliche Veränderung vorgenommen wird, die auch allein in einer Veränderung der Anlagentechnik des Gebäudes bestehen kann.

a) Ankündigung

Eine Modernisierung muss form- und fristgerecht im Sinne von § 555 c Abs. 1 BGB angekündigt werden. Die Ankündigung muss Angaben über Art und geplanten Umfang der Moderni-

sierungsmaßnahme, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung einschließlich der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten. Eine wesentliche Vereinfachung enthält § 555 c Abs. 3 BGB. Danach können Vermieter auf anerkannte Pauschalwerte in der Ankündigung Bezug nehmen, um die Energieeinsparung darzulegen. Liegen die Kosten der Modernisierung unterhalb von 10.000 Euro, kann der Vermieter seit dem 1. Januar 2019 das „vereinfachte Verfahren“ nutzen. Hier bedarf die Ankündigung keiner Angabe der künftigen Betriebskosten mehr.

b) Duldungspflicht des Mieters

Gemäß § 555 d BGB sind Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich vom Mieter zu dulden. Allerdings ist dies nicht der Fall, wenn die Maßnahmen für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet. Eventuelle Härteeinwände muss der Mieter innerhalb eines Monats nach Erhalt der Ankündigung in Textform dem Vermieter mitteilen. Im Anschluss muss der Vermieter die Einwände des Mieters abwägen. Neben den Interessen von Mieter, Vermieter und den übrigen Hausbewohnern sind hierbei künftig auch die Belange des Klimaschutzes und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Duldungspflicht ist gemäß § 555 d Abs. 2 Satz 2 BGB eine wirtschaftliche Härte für Mieter jedoch unbeachtlich. Dennoch muss er diese ebenfalls fristgerecht dem Vermieter mitteilen, da sie eventuell bei der Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt werden muss.

c) Sonderkündigungsrecht des Mieters

Nach § 555 e BGB steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht infolge einer Modernisierungsmaßnahme zu.

d) Modernisierungsvereinbarung

Der Vermieter kann gem. § 555 f BGB, anstatt eine Modernisierungsmaßnahme anzukündigen, 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.

e) Modernisierungsmieterhöhung

Die Jahresmiete kann um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden. Dabei darf sich innerhalb von sechs Jahren die monatliche Miete nicht mehr als drei Euro/qm erhöhen. In Wohnungen mit einem Mietpreis unter sieben Euro/qm liegt diese Grenze bei zwei Euro/qm. Im Falle des Heizungs austausches darf die monatliche Miete um nicht mehr als 50 Cent/qm erhöht werden.

Energetische Modernisierung

Regelmäßig fallen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zusammen. Dann müssen von den Gesamtkosten die Anteile, die auf die Modernisierung und Instandhaltung entfallen, ermittelt werden. Zur Abgrenzung von Modernisierungs- und Erhaltungskosten ist gemäß § 559 Abs. 2 BGB im Zweifel eine Schätzung ausreichend. Werden Drittmittel (Förderungen) in Anspruch genommen, müssen diese ebenfalls abgezogen werden. Nur der Modernisierungsanteil kann auf die Jahresmitte umgelegt werden.

Werden Anlagen oder Bauteile ersetzt und tragen diese zur Energieeinsparung bei (z. B. eine Ölheizung wird durch eine Wärmepumpe ersetzt, zweifach verglaste Fenster werden durch eine Dreifachverglasung ersetzt, etc.), muss der Instandhaltungsanteil für die ursprüngliche Anlage oder das Bauteil abgezogen werden. Für Modernisierungen unterhalb von 10.000 Euro können im „vereinfachten Verfahren“ pauschal 30 Prozent der Kosten als Erhaltungsmaßnahmen abgezogen werden.

Achtung: Wird eine mit fossilen Energien betriebene Heizung durch eine Wärmepumpe ersetzt, muss die Wärmepumpe mindestens eine Jahresarbeitszahl von 2,5 erreichen. Dies muss – von Ausnahmen abgesehen – von einem Fachmann bestätigt werden. Andernfalls dürfen nur 50 Prozent der nach Instandhaltungsabzug verbleibenden Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden. Dabei muss immer die Kapazitätsgrenze beachtet werden.

Neue Variante: Mieterhöhung nach Förderung beim Heizungs austausch

Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse beantragt, darf er zukünftig die jährliche Miete um 10 Prozent der nach der Förderung aufgewendeten Kosten erhöhen. Auch hier ist zwischen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten zu unterscheiden. Allerdings wird der Instandhaltungsanteil mit 15 Prozent pauschaliert. Diese 15 Prozent werden also von den nach der Förderung verbliebenen Kosten abgezogen. Auch hierbei darf die monatliche Miete nicht um mehr als 50 Cent/qm erhöht werden.

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.

f) Finanzielle Härte des Mieters

Bei der Mieterhöhung ist grundsätzlich eine wirtschaftliche Härte für den Mieter zu berücksichtigen. Liegt eine solche wirtschaftliche Härte vor, ist der Vermieter zwar zur Durchführung der Maßnahme berechtigt, eine Mieterhöhung ist jedoch ausgeschlossen. Damit dies den Vermieter nicht überrascht, muss der Mieter ihm Einwände dieser Art bereits innerhalb eines Monats nach Erhalt der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme in Textform mitteilen. Einwände, die nach Fristablauf geltend gemacht werden, müssen nur in Ausnahmefällen berücksichtigt werden. Dagegen kann sich der Mieter bei Modernisierungen im „vereinfachten Verfahren“ nicht auf eine wirtschaftliche Härte berufen. Dies gilt nicht für den Heizungsaustausch. Wird die ursprüngliche Heizung durch eine Wärmepumpe ersetzt, kann sich der Mieter auch auf wirtschaftliche Härte berufen.

g) Fehler bei der Modernisierungsankündigung

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

h) Ausschluss der Mietminderung

Keine Mietminderung tritt ein, wenn die Minderung der Tauglichkeit auf einer Maßnahme basiert, die einer energetischen Modernisierung im Sinne des § 555 b Nr. 1 BGB dient. Der Ausschluss der Mietminderung ist auf eine Dauer von drei Monaten begrenzt. Er soll auch dann gelten, wenn eine der energetischen Modernisierung dienende Maßnahme gleichzeitig der Erhaltung der Mietsache dient. Insofern bedarf es keiner Zuordnung der Maßnahmen. Wenn jedoch gleichzeitig mehrere Maßnahmen durchgeführt werden, von denen einige als energetische Modernisierung zu qualifizieren sind, andere hingegen Erhaltungsmaßnahmen darstellen, tritt für die letztgenannten Maßnahmen eine Mietminderung ein.

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.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

