



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 § 555a 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. § 555a 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 § 555a Abs. 3 Satz 2 BGB sogar einen Vorschuss vom Vermieter verlangen.

2. Modernisierung

In § 555b 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 § 555c Abs. 1 BGB angekündigt werden. Die Ankündigung muss Angaben über Art und geplanten Umfang der Modernisierungsmaßnahme, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung einschließlich der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten. Eine wesentliche Vereinfachung enthält § 555c 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 § 555d 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 § 555d Abs. 2 Satz 2 BGB eine wirtschaftliche Härte für Mieter

Energetische Modernisierung

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

d) Modernisierungsvereinbarung

Der Vermieter kann gem. § 555f 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

Seit der Novellierung zum 1. Januar 2019 kann die Jahresmiete nur noch um acht statt bisher elf 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.

Sofern Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zusammenfallen, muss im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung der auf die Erhaltungsmaßnahme entfallende Kostenanteil abgezogen werden. Zur Abgrenzung von Modernisierungs- und Erhaltungskosten ist gemäß § 559 Abs. 2 BGB im Zweifel eine Schätzung ausreichend. Für Modernisierungen unterhalb von 10.000 Euro können im „vereinfachten Verfahren“ pauschal 30 Prozent der Kosten als Erhaltungsmaßnahmen abgezogen werden.

Bei der Mieterhöhung ist gemäß § 559 Abs. 4 BGB 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 im Sinne des § 559 Abs. 4 BGB berufen.

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

f) Ausschluss der Mietminderung

Keine Mietminderung tritt ein, wenn die Minderung der Tauglichkeit auf einer Maßnahme basiert, die einer energetischen Modernisierung im Sinne des § 555b 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.

[i] 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.

