



Energetische Modernisierung

Neue Allianz von Mieter und Vermieter?

Birgit Noack
Rechtsanwältin

München, 11. Oktober 2011



- **Duldungspflicht des Mieters bei Erhaltungsmaßnahmen § 554 I BGB**
- **Eingeschränkte Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen § 554 II, III BGB**



Modernisierungsmaßnahmen sind Arbeiten ...

- **Zur Verbesserung der Mietsache**
- **Zur Schaffung neuen Wohnraums**
- **Zur Einsparung von Energie oder Wasser**



Die Mietpartei muss eine Modernisierungsmaßnahme nicht dulden, wenn sie eine **Härte** darstellt wegen ..

- der vorzunehmenden Arbeiten oder
- der baulichen Folgen oder
- vorangegangener Aufwendungen des Mieters
- der zu erwartenden Mieterhöhung



Die Modernisierungsmieterhöhung beträgt 11 % im Jahr der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten.

Beispiel:

Modernisierungskosten für das Gebäude	€ 50.000,00	
10 Wohnungen, pro Wohnung	€ 5.000,00	
€ 5.000,00 davon 11%		= € 550,00 pro Jahr
		= ca. € 45,00 monatlich

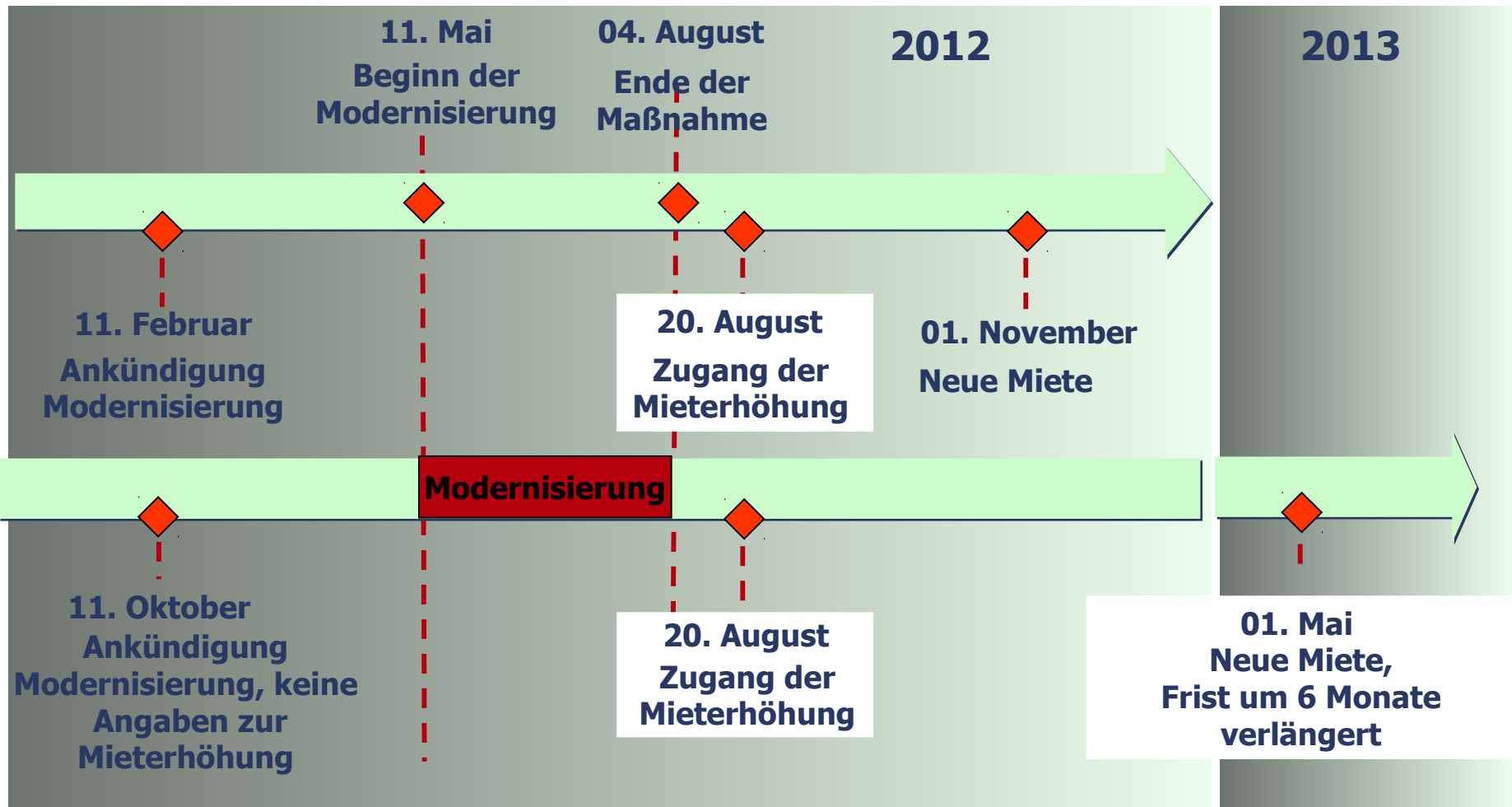


§ 554 III BGB:

- 3 Monate Ankündigungsfrist
- Art, Umfang, Beginn und Dauer der Modernisierungsmaßnahme
- Höhe der zu erwartenden Mieterhöhung



Modernisierung und Fristen





Vereinbarung bei energetischer Modernisierung:

- Beschreibung der Modernisierungsmaßnahme
- Duldungspflicht
- Beginn und Dauer (Bauzeitenplan)
- Bauvorbereitung
- Aufwendungsersatz
- Öffentliche Fördermittel
- Umfang der Modernisierungsmieterhöhung
- Mietpreisbindung
- Mietminderung