

Neuerungen bei Modernisierungsmaßnahmen durch das Mietrechtsänderungsgesetz

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Georg Hopfensperger

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Ziel: Energieeinsparung und Klimaschutz, § 555 b BGB

- Energetische Modernisierung, wenn

durch bauliche Veränderungen in Bezug auf die
Mietsache

Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie
nachhaltig eingespart wird § 555 b Nr. 1 BGB

Beispiel:

Einsparung von Endenergie

- Wärmedämmung des Gebäudes
- Einbau einer effizienten Heizungsanlage

Neueinführung:

Einsparung von nicht erneuerbarer **Primärenergie**

- Kohle, Erdöl oder Erdgas

Ausschluss von Mietminderungen, § 536 Abs. 1a:

Begrüßungswerte Regelung

- Besitzrecht des Mieters im Sinne des Artikels 14 GG verpflichtet diesen ebenso zur Duldung wie den Eigentümer selbst.

Bisherige Rechtsfolge:

- Bei Durchführung von energetischen Modernisierungen wird der Vermieter durch Mietminderungen gehemmt,



Hinderung,

Modernisierungen durchzuführen.

Kritik an dem Gesetzesentwurf:

- Begrenzung auf drei Monate ohne sachliche Begründung
- Häufig energetische Modernisierungsmaßnahme im Paket, wie z. B. Wärmedämmung, Fenster und Heizungssanierung **nicht** in drei Monaten möglich.
- Häufigkeit des Minderungsausschlusses

Daher:

- Bei nur dreimonatigem Ausschluss der Mietminderung werden dem Vermieter nach wie vor finanzielle Mittel entzogen, die nicht mehr für Investitionen in den Klimaschutz zur Verfügung stehen.

Vereinfachung der Modernisierungsankündigung, Neueinfügung §
555 c BGB:

- Reduzierung der Ankündigungsanforderungen von Modernisierungsmaßnahmen
- Art und voraussichtlicher Umfang der Maßnahmen in wesentlichen Zügen
- Bezugnahme auf Pauschalwerte im Hinblick auf energetische Qualität von Bauteilen ausreichend

Problem:

Darlegung der Betriebskosten

- Vermieter muss den Betrag der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitteilen, § 555 c BGB

Schwierigkeit:

Die infolge einer Modernisierung eingesparte Energie lässt sich nur schwer berechnen.

Unkalkulierbare Faktoren, wie

- Entwicklung der Preise für Energie
- Nutzerverhalten des Mieters
- Gleichung mit zu vielen Unbekannten

Duldungspflicht, § 555 d BGB

Problem:

- Keine uneingeschränkte Duldungspflicht für energetische Modernisierungen
- Vielmehr: Härtefallabwägung, § 555 d Abs. 2, BGB

- Härten beim Mieter seiner Familie oder Haushaltsangehörigen

Abwägung gegenüber:

- Interessen des Vermieters
- anderer Mieter und
- den Belangen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung

Folge:

- Einzelne Mieter können weiterhin die energetische Modernisierung über Jahre blockieren

Modernisierungsvereinbarungen, Einfügung des § 555 f BGB:

Vereinbarungen über Erhaltungs- und
Modernisierungsmaßnahmen:

Regelung begrüßenswert

- ermöglicht sinnvolle und zielführende
Modernisierungsvereinbarungen

Beispiel:

- Vereinbarung zwischen Mieterverein München und Haus-
und Grundbesitzerverein München

Vereinfachung der Modernisierungsmieterhöhung, § 559 BGB:

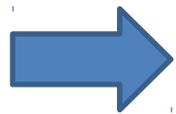
Grundsätzlich zu begrüßen

- Mieterhöhung kann auf Grundlage der für die Wohnung des jeweiligen Mieters aufgewendeten Kosten erfolgen.

Ausgeschlossen:

- Umlage von Erhaltungs- und Instandsetzungskosten
- Aber: Schätzung dieser Kosten möglich, § 559 Abs. 2 BGB,

keine überzogenen Anforderungen



wie nach bisheriger Rechtslage.

Weiterer Ausschluss:

- wohnungsfremde Kosten,

z. B. für den Einbau einer Photovoltaikanlage, deren Strom der Vermieter ins allgemeine Stromnetz einspeist.

Neuregelung § 559 IV BGB:

- Zweite Härtefallabwägung



→mer Prüfung, ob wirtschaftliche Härte,

nur, wenn bereits innerhalb der

Duldungspflicht vom Mieter vorgebracht

Forderung nach Senkung der Mieterhöhung auf 9 % oder 5 % ist abzulehnen

- Schon heute trägt der Vermieter, abhängig vom Gebäudealter und Zustand, in der Regel zwischen 60 % und 90 % der Kosten einer Modernisierung.
- Demgegenüber profitiert der Mieter von den Investitionen unmittelbar durch Einsparung bei den Energiekosten
- Klimaschutz betrifft alle – Vermieter und Mieter

**Vielen Dank für ihre
Aufmerksamkeit**