

# Energetische Sanierung rechtliche Rahmenbedingungen

Referentin

Rechtsanwältin Angela Lutz-Plank



# § 559 Abs.1 BGB

## Modernisierung und Mieterhöhung

- Grundsatz:
- Der Vermieter kann die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn er Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt hat.



# Was sind Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555b BGB?

- Erforderlich für eine Modernisierung ist stets, dass aufgrund der durchgeführten Maßnahme ein neuer oder veränderter baulicher Zustand entstanden ist, ohne dass hierfür eine Veränderung der Bausubstanz selbst erforderlich ist. Die Maßnahme muss nicht zwingend die Wohnung selbst betreffen, sondern kann auch in Veränderungen auf dem Grundstück (Begrünung einer Brachfläche oder Kinderspielplatz) liegen. Ferner muss die Maßnahme zu einer Verbesserung der Mietsache führen, hierbei ist von dem **Standard auszugehen, den die Parteien bei Vertragsabschluss** vereinbart haben. Fehlt es hieran gilt der Standard, der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages technisch üblich war.
- **Keine Modernisierung** sind bauliche Maßnahmen, die der Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache dienen. Die Abgrenzung zu Modernisierung ist hier nicht immer einfach, da oftmals Modernisierung und Erhaltung (Austausch schadhafter Fenster durch Fenster mit Isolierverglasung) einhergehen.



# Was sind Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555 b BGB?

- Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,
- 1. durch die Endenergie nachhaltig eingespart wird
- 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits Nr. 1 vorliegt,
- 3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- 6. die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind, oder
- 7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.



# § 555 b Nr. 1 BGB durch die nachhaltig Endenergie eingespart wird

- Endenergie besteht aus der Nutzenergie einschließlich der Verluste der Anlagentechnik bei der Übergabe, der Verteilung, der Speicherung und der Erzeugung von Wärme im Gebäude.
- Nachhaltigkeit ist bereits dann gegeben, wenn überhaupt eine messbare Einsparung von Heizenergie erzielt wird und diese dauerhaft ist. Es muss keine Verhältnismäßigkeit zwischen eingesparten Kosten und Mieterhöhung liegen
- Einsparung liegt dann vor, wenn die Energieeffizienz erhöht wird.



# Nachhaltige Gebrauchswerterhöhung der Mietsache gemäß § 555 b Nr. 4 BGB

- Bauliche Veränderungen, die den objektiven Gebrauchs- und Substanzwert der Räume im Rahmen ihres Zwecks erhöhen und eine bessere Nutzung ermöglichen.



# Einzelfälle von Modernisierungs/Instandsetzungsmaßnahmen

- **In der Regel sind Modernisierungsmaßnahmen:**
- Wärmedämmung von Außenfassade
- Aufzug, wenn vorher kein Aufzug vorhanden war
- Gegensprechanlage
- Rauchwarnmelder, (gem. Urteil BGH aus 2016)
- Balkon, wenn vorher keiner vorhanden war.
- Treppenhaus, in der Regel keine Modernisierung, da typischerweise Instandsetzung
- Dachgeschossausbau (Sonderfall der Modernisierung), da Ausbau Schaffung von Wohnraum gemäß § 555 b Nr. 7 BGB dient, aber Kosten nicht auf die Mieter umgelegt werden dürfen.



# § 555c BGB Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens 3 Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

- 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
- 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
- 3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 BGB verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.
- In der Ankündigung soll auf die Form und Frist des Härteeinwands gemäß § 555 Buchst. d Abs. 3 S. 1 BGB hingewiesen werden.





# § 555 d BGB Duldungspflicht

## Grundsatz:

- Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.

## Ausnahme:

- Eine Duldungspflicht besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht.



# §§ 555 d BGB Duldungspflicht

z.B.: gesundheitliche Härte, z.B. Pflegebedürftigkeit,  
Körperbehinderung oder schwere Erkrankung

- Für die Annahme derartiger Härtegründe ist immer eine strenge, am Einzelfall ausgerichtete Prüfung erforderlich.
- Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis **zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt**, in Textform mitzuteilen.



# Beispiel zur Fristberechnung

- Wird die Modernisierungsankündigung am 28. April dem Mieter zugestellt, muss der Mieter bis spätestens zum 31. Mai den Widerspruch dem Vermieter zugeleitet haben. Dies bezieht sich nicht nur auf die Duldungspflicht, sondern auch auf Härtegründe, die die Mieterhöhung betreffen.
- **Die Frist beginnt** jedoch nur dann **zu laufen**, wenn die Modernisierungsankündigung den gesetzlichen Vorschriften entspricht.
- **Frist beginnt nicht zu laufen:** Wenn der Vermieter nicht auf die Form und Frist des Härteeinwands hingewiesen hat, dann ist der Widerspruch spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme dem Vermieter mitzuteilen (§ 555 d Abs. 4 S. 2 BGB).



# § 559 b BGB Geltendmachung der Erhöhung

- Die Mieterhöhung ist dem Mieter nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten in Textform zu erklären.
- Diese Erklärung ist nach § 559 Buchst. B Abs. 1 S. 2 BGB nur wirksam, wenn in dieser die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559 a BGB erläutert wird.
- Bei einem formgerechten Erhöhungsverlangen schuldet der Mieter die erhöhte Miete mit Beginn des 3. Monats nach dem Zugang der Erklärung.



## § 559 b BGB Geltendmachung der Erhöhung

- Der Vermieter muss in der Erklärung darlegen, inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen solche sind, die als Modernisierungskosten definiert werden. Dabei ist ausreichend, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann. Die ersparten Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten hat der Vermieter in der Erhöhungserklärung zumindest durch die Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten abzuziehen. Für den Fall einer Pauschalpreisvereinbarung ist die Angabe des Gesamtbetrages ausreichend, weil der Generalunternehmer gegenüber dem Vermieter nicht zur Offenlegung seiner Kalkulation verpflichtet ist. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, jede einzelne Rechnungspositionen aufzuführen. Er muss die Belege nicht mit übersenden. Jedoch steht dem Mieter ein sog. Belegeinsichtsrecht in die Belege zu, weil nur so die Richtigkeit der Berechnung überprüft werden kann.



# § 559 b BGB Geltendmachung der Erhöhung

Diese Frist verlängert sich um 6 Monate, wenn der Vermieter

- 1. dem Mieter die Modernisierungsmaßnahmen nicht nach den Vorschriften des § 555 c Abs. 1 und 3-5 angekündigt hat oder
- 2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 % übersteigt.
- Beispiel: Zustellung des Mieterhöhungsverlangens: 15.05.2017
- Erhöhung zum 01.08.2017
- Verlängerung um 6 Monate : 01.02.2018



# Wirtschaftlicher Härteeinwand des Mieters

- Mit Mietrechtsänderungsgesetz führt die wirtschaftliche Härte nicht mehr zum Entfallen der Duldungspflicht, sondern nur zur Berücksichtigung und teilweisen Ausschluss der Mieterhöhung. Wirtschaftliche Härte des Mieters ist gegen die berechtigten Interessen des Vermieters abzuwägen.
- Die zu erwartende Mieterhöhung gem. § 559 BGB überschreitet dann die Belastbarkeitsgrenze, wenn die neue Miete nach der zu erwartenden Mieterhöhung ca. 30-40 % des bereinigten Nettoeinkommens des Mieters übersteigt, in jedem Fall wenn 50 % erreicht sind. Es muss dem Mieter nach Abzug der Miete ein Einkommen verbleiben, dass es ihm ermöglicht, im wesentlichen an seinem bisherigen Lebenszuschnitt festzuhalten.
- Nach aktueller Fassung des Referentenentwurfs der Mietrechtsreform 2016/2017 soll eine 40 %ige Grenze der wirtschaftlichen Härte festgeschrieben werden.



# Berechnung der 11-prozentigen Umlage

- 11 % der Investitionskosten auf die Wohnung im Jahr
- Investitionskosten umfassen alle notwendigen Baukosten zur Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen inklusive der Baunebenkosten (Architekt und Baugenehmigungsgebühren)
- **Investitionskosten sind zu bereinigen:**
- Nur zweckmäßige, notwendige, ortsübliche und angemessene Kosten
- Enthaltener Instandhaltungsaufwand ist abzuziehen.
- Sowieso-Kosten (z.B. Gerüstkosten): Keine anteilige prozentuale Verteilung der Kosten bei modernisierender Instandsetzung, sondern Modernisierungskosten abzüglich fiktive Instandsetzungskosten (Vergleichsrechnung).





# Berechnung der 11-prozentigen Umlage

- Anrechnung von Drittmitteln, insbesondere öffentliche Fördermittel
- **Umlageschlüssel:** Kosten, die mehrere Wohnungen betreffen, müssen angemessen aufgeteilt werden; in der Regel nach qm Wohnfläche
- Wohnraumerweiterung (z.B. Dachgeschoßausbau) muss bei der Gesamtfläche berücksichtigt werden
- Prüfungsmöglichkeit des Mieters: Recht des Mieters auf Beleg-einsicht gem. § 559 BGB, Rabatte und Skonti sind in Abzug zu bringen



# Berechnungsbeispiel

- Gesamtkosten: 420.000 €
- Abzgl. Instandhaltungskosten: 50.000 €
- Modernisierungskosten: 370.000 €
- Hieraus 11 % der Gesamtkosten pro Jahr: 40.700 €
- Somit bei 400 qm Wohnfläche pro Monat pro qm:
- Erhöhung pro qm  $40.700 \text{ €} \cdot / \cdot 400 \cdot / \cdot 12 \text{ Monate}$ : 8,48 €
  
- 60 qm x 8,48 € : 508,80 € Mieterhöhung pro Monat



# Ausschluss der Mieterhöhung

- Eine Mieterhöhung nach § 559 BGB ist nur zulässig, sofern weder eine Staffelmiete noch eine Indexmiete vereinbart wurde.
- **Staffelmiete:** Mieterhöhung nur während der Laufzeit der Staffel ausgeschlossen; nach Ablauf der Staffelmiete kann die Mieterhöhung gemäß § 559 BGB nachgeholt werden.
- **Indexmiete:** Ebenso ist eine Mieterhöhung bei einer Indexmiete nach § 559 BGB zulässig, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat (z.B. Änderung von rechtlichen Vorschriften).
- **Ausnahme:** § 560 BGB Veränderung von Betriebskosten.



# Sonderkündigungsrecht gem. § 561 BGB

Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des 2. Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

# Mietminderungsrecht gem. § 536 Abs.1 BGB

Reduzierung der Miete anhand der tatsächlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität, die kausal durch den Mangel verursacht wird.

**Achtung:** Mietminderung für 3 Monate ausgeschlossen, soweit Beeinträchtigung auf energetische Modernisierung beruht. (§§ 536 Abs. 1a, 555 b Nr. 1 BGB)



# Aufwendungsersatz für Aufwendungen

## §§ 555 a Abs. 3, 555 d Abs. 6 BGB

- Reinigungskosten, Beaufsichtigungskosten, Hotel nur in extremen Fällen, Kosten zwischen Umzug und Einlagerung von Möbeln
- Kein Anspruch des Mieters auf Modernisierung durch Vermieter



# Vergleichslösungen

- Modernisierungsvereinbarung : Art und Umfang der zu duldbenden Maßnahmen (Ersatzwohnung, Einlagerung von Möbeln, Umzugskosten), pauschale Mietminderung während der Bauzeit ohne Protokollpflicht, festgelegte moderate Mieterhöhung, Festschreibung der neuen Miete auf bestimmte Zeit.
- Mietaufhebungsvereinbarung
- Tausch- Wohnungsvereinbarung : vergleichbare und geeignete Größe, Ausstattung und Wohnlage



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

19.10.2017

Angela Lutz-Plank

