

Rechtliche Grundlagen von energetischen Modernisierungsmaßnahmen

1. Duldungsverpflichtung des Mieters

a) rechtliche Grundlage § 554 BGB:

§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in

angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vor-schuss zu leisten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

2) Inhalt der Ankündigung

ba) In diesem Zusammenhang ist möglichst präzise zu beschreiben, was an Maßnahmen geplant ist. Insbesondere muss die Maßnahme so präzise beschrieben sein, dass der Mieter aus der Ankündigung ersehen kann, ob die Maßnahme einen Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung hat. Gerade bei Verlegung von Rohren, Einbau von Heizkörpern, Neueinbau von Fenstern oder Balkontüren empfiehlt es sich daher dringend, eine Grundrisszeichnung mit der Modernisierungsankündigung zu verbinden, aus der sich die präzisen Positionen der beabsichtigten Maßnahmen ergeben. Dies gilt umso mehr, wenn zum Beispiel der Versatz von Wänden, zum Beispiel zum Einbau eines Bades, geplant ist.

In jedem Falle ist es zum Beispiel bei einer Außendämmung, die auch auf einem Balkon anzubringen ist, erforderlich, die Dicke der Isolierung anzugeben, da sich hierdurch möglicherweise die Balkonfläche in entscheidender Art und Weise verändert.

Bei der heute interessierenden Frage von energieeinsparenden Maßnahmen gilt folgendes:

Die Beifügung einer Wärmebedarfsberechnung oder ähnliches ist nicht erforderlich. Allerdings sollte schon zur Vermeidung von Streitigkeiten jedenfalls eine überschlägige Schätzung der einzusparenden Energiekosten beigelegt werden.

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 2008 ist auch geklärt, dass die Modernisierungsmaßnahmen sich nicht ausschließlich auf Energieeinsparung beziehen müssen, die dem Mieter direkt zugute kommen, sondern dass es auch völlig ausreicht, wenn durch die Umstellung Primärenergie eingespart wird. Im dortigen Falle sollte ein Mieter, der die Wohnung mit Gasetagenheizung ausgestattet hat, an eine Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmanlage angeschlossen werden, was zu Einsparung von Primärenergie in Höhe von 16 % führte. Dies reichte dem BGH völlig aus, um die Modernisierung für zulässig zu halten. Gleiches hatte bereits das Landgericht Hamburg im Jahr 2005 geurteilt.

Als voraussichtlicher Beginn ist ein Kalendertag und nicht lediglich eine Woche oder gar der Abschnitt eines Monats zu nennen, damit der Mieter sich zum Beispiel in seiner Urlaubs- oder wohnungsbetreuungsplanung darauf einrichten kann. Sich später ergebende Änderungen bezüglich des Beginns sind für die Wirksamkeit der Ankündigung ebenso unschädlich wie spätere Änderungen der Dauer der Arbeiten, da das Gesetz ausdrücklich sowohl bei Beginn als bei Dauer seit der Mietrechtsänderung von den voraussichtlichen Terminen spricht, so dass im Gegensatz zur früheren Rechtslage keine hellseherischen Fähigkeiten mehr gefordert sind.

Weiterhin hat die Ankündigung die nach der derzeitigen Kostenplanung voraussichtliche Mieterhöhung mitzuteilen. Es empfiehlt sich hierbei bereits bei der Ankündigung die Kosten nach Gewerken zu trennen, da dies in der Regel auch bei späteren Mieterhöhung erforderlich ist.

bb) Form/Zugang

Die Ankündigung hat nach dem Gesetz in der so genannten "Textform" zu erfolgen. Dies bedeutet, dass die Maßnahmen beschrieben werden müssen und nicht ohne eine Erläuterung

auf einen Grundriss oder auf Kostenvoranschläge Bezug genommen werden kann. Textform bedeutet weiterhin, dass die Erklärung unterschrieben sein muss, das heißt, der Aussteller der Ankündigung muss erkennbar sein. Textform stellt lediglich gegenüber der Schriftform insoweit eine Erleichterung dar, als die Unterschrift nicht eigenhändig erfolgen muss, sondern der Name des die Erklärungen abgebenden einfach ausgedruckt sein kann.

Dies ist insbesondere bei einem abzusehenden Eigentümerwechsels aufgrund des Verkaufes oder der Schenkung erforderlich, da lediglich der aktuelle Vermieter berechtigt ist, derartige Modernisierungsankündigungen abzugeben. Eine im eigenen Namen abgegebene Erklärung des Voreigentümers begründet keine Rechte für den Nacheigentümer. Eine vom Nacheigentümer abgegebene Erklärung begründet grundsätzlich keine Rechte für ihn selbst, da er zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung noch nicht Eigentümer ist.

Es ist allerdings möglich, dass ein Voreigentümer den Erwerber einer Immobilie selbst ermächtigt und bevollmächtigt, diese Erklärungen abzugeben. In diesem Falle gilt dann auch die Erklärung.

Die Erklärung muss dem Mieter noch beweiskräftig zugehen, so dass man bei Abgabe der Erklärung dringend darauf achten muss, dass man einen Nachweis über den Zugang erhält, da nur so die Frist von drei Monaten bis zum Beginn der Arbeiten in Gang gesetzt wird.

Es empfiehlt sich daher die Zustellung durch einen Boten vorzunehmen, der vorher von den Erklärungen, welche sich im Umschlag befinden, Kenntnis genommen hat und sich die Zustellung vom Boten oder besser noch vom Mieter, dem die Erklärung in die Hand zu drücken ist, quittieren zu lassen. Sollte beides nicht möglich sein, sollte man mindes-

tens bei bekannten Problem-Mietern eine Zustellung per Gerichtsvollzieher veranlassen.

c) Einigung mit Mieter über Höhe des Minderungssatzes und Erhöhung

Ein ganz heißer Tip ist, selbst die Ankündigung zuzustellen, die Maßnahmen zu erläutern, von sich aus eine Minderung für die Dauer der Arbeiten anzubieten und vielleicht sogar schon eine Einigung über die Höhe der Mieterhöhung zu erzielen.

d) Kündigungsrecht des Mieters

Dem Mieter steht gemäß § 554 Absatz 3 Satz 2 ein Sonderkündigungsrecht zu. Dieses Sonderkündigungsrecht besteht auch für den Fall längerfristig vereinbarter Mietverhältnisse. Hierbei ist dann lediglich die im Gesetz vorgeschriebene sehr knappe Frist zu berücksichtigen. Der Mieter ist berechtigt, die Kündigung in dem Monat auszusprechen, der dem Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Er muss diese Kündigung dann aber zum Ende des darauf folgenden Monats aussprechen, ansonsten ist das Kündigungsrecht unwirksam.

e) Aufwendungsersatz gemäß § 554 Absatz 4

Der Mieter kann nach § 554 Absatz 4 BGB Ersatz für seine Aufwendungen verlangen. Dies gilt je nach Art und Umfang der Maßnahme von den Kosten für das Umrücken oder die Einlagerung von Möbeln wie auch die Kosten für ein Ersatzquartier.

3) Minderungsrecht gem. § § 536 BGB

§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. ³ Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

Dem Mieter steht bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen entgegen weit verbreiteter Ansicht ein Minderungsrecht gem. § 536 BGB zu. Das Minderungsrecht besteht nämlich ausschließlich Kraft Gesetzes unabhängig von einem Verschulden des Vermieters, sofern die Mietsache in ihrer Tauglichkeit eingeschränkt ist.

Die schwarz gelbe Koalition hat zwar auf Betreiben von Haus- und Grund Deutschland eine Gesetzesänderung in den Koalitionsvertrag aufgenommen, um insbesondere Energie-tische Sanierungen zu vereinfachen. Gesetz geworden ist diese Idee jedoch noch nicht.

4) Mieterhöhung gemäß § 559 BGB

§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

a. Ausschluss der Mieterhöhung

- aa. wegen wirksamer Vereinbarung einer Staffelmiete
- ab. wegen Vereinbarung einer Index-Miete, sofern die Baumaßnahmen nicht vom Vermieter zu vertreten
- ac. bei Vereinbarung eines Zeitmietvertrages, es sei denn, der Vermieter hat sich ausdrücklich die Modernisierungserhöhung vorbehalten.

b. Form der Mieterhöhung

Ansonsten sind in einer Erklärung, die wiederum in Textform abzugeben ist, die Kosten der Maßnahme, soweit möglich getrennt nach Gewerken und getrennt nach Wohneinheiten aufzuführen. Abzuziehen sind ersparte Sanierungskosten, der verbleibende Rest kann mit 11 % jährlich auf die Miete umgelegt werden.

c. Anrechnung ersparter Instandsetzungskosten

d. Einigung über Mieterhöhung

**e. Folgen für spätere Erhöhungen zur Vergleichsmiete
gem. § 558 BGB**

- ea. Höhergruppierung in den Mietspiegelfeldern
- eb. Ausschluss von Mieterhöhung bei Verzicht auf Modernisierungsumlage
- ec. Nichtanrechnung im Rahmen der Kappungsgrenzen
gem. § 558 III

5) Nachbarrechtliche Aspekte, Überbau, Duldungs- u. Entfernungspflicht gem. § 16a Berliner Nachbarrechtsgesetz

Häufig kommt es vor, dass die Anbringung einer Wärmedämmung an einer Brandwand zwangsläufig dazu führt, dass ein Nachbargrundstück überbaut werden muss. Hierauf bestand früher keinerlei Anspruch gegen den Nachbarn. Dies war nur aufgrund einer Duldungsvereinbarung möglich. Nachbarrechtlich bestand lediglich das so genannten Hammerschlag- und Leiterrecht, welches dazu berechtigt, das Grundstück zu betreten, Gerüste aufzustellen, um die Fassade zu bearbeiten und gegebenenfalls mit einem Putz zu versehen. Dies durfte jedoch die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Dieses hat sich durch die Einführung des neuen § 16 a Berliner Nachbarrechtsgesetz jedenfalls in Berlin nachhaltig geändert.

Bln NachbG § 16 a Wärmeschutzüberbau der Grenzwall

- (1) Der Eigentümer eines Grundstücks hat die Überbauung seines Grundstücks für Zwecke der Wärmedämmung zu dulden, wenn das zu dämmende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits besteht.**
- (2) Im Falle des Wärmeschutzüberbaus ist der duldungsverpflichtete Nachbar berechtigt, die Beseitigung des Überbaus zu verlangen, wenn und soweit er selbst zulässigerweise an die Grenzwall anbauen will.**
- (3) Der Begünstigte des Wärmeschutzüberbaus muss die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zustand erhalten.**

Er ist zur baulichen Unterhaltung der wärme- gedämmten Grenzwall verpflichtet.