

Energetische Modernisierung

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind unter dem Begriff Erhaltungsmaßnahmen geregelt. Davon abzugrenzen ist das Recht der Modernisierung, welches Sonderregelungen für energetische Modernisierungen vorsieht.

Die energetische Modernisierung ist eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555 b Nr. 1 BGB. Hierzu zählen alle Maßnahmen, durch die nachhaltig Energie eingespart wird, etwa der Einbau einer nach § 42 des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) zulässigen Heizungsanlage. Maßnahmen, durch die der Energieverbrauch der Mietsache reduziert wird, genießen rechtliche Vorteile: Für bis zu drei Monate ist eine Mietminderung unzulässig; im Anschluss an die Durchführung kann die Miete erhöht werden. Wird durch die Maßnahmen zwar Primärenergie eingespart, die dem Mieter durch Einsparungen aber nicht zugutekommen (§ 555 b Nr. 2 BGB), zum Beispiel durch Installation einer Photovoltaikanlage mit Netzeinspeisung, kann die Miete nicht erhöht werden.

1. Ankündigung und Durchführung

a) Ankündigung

Modernisierungen müssen form- und fristgerecht angekündigt werden. Die Ankündigung enthält Ausführungen zur Art, Umfang, Beginn, Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung und künftige Betriebskosten, bei deren Berechnung auch auf Pauschalwerte zur Energieeinsparung zurückgegriffen werden kann.

b) Duldungspflicht des Mieters

Der Mieter muss eine Modernisierungsmaßnahme dulden, außer sie stellt eine unzumutbare Härte für ihn oder einen seiner Haushaltsangehörigen dar. Härteeinwände sind binnen eines Monats nach der Ankündigung schriftlich mitzuteilen. Der Vermieter muss Härtegründe und das eigene Modernisierungsinteresse einschließlich Klimaschutz und Energieeffizienzziele gegeneinander abwägen. Wirtschaftliche Härten für den Mieter sind unbeachtlich, müssen jedoch fristgerecht gemeldet werden, da sie bei der Mieterhöhung berücksichtigt werden können.

c) Sonderkündigungsrecht des Mieters

Dem Mieter steht ein Sonderkündigungsrecht infolge einer Modernisierungsmaßnahme zu.

d) Ausschluss der Mietminderung

Eine Mietminderung ist unzulässig, wenn die Maßnahme einer energetischen Modernisierung gemäß § 555 b Nr. 1 BGB dient. Der Ausschluss gilt für drei Monate, auch wenn die Maßnahme zugleich der Erhaltung dient. Bei mehreren Maßnahmen bleibt die Mietminderung für Erhaltungsmaßnahmen bestehen.

2. Mieterhöhung nach Durchführung der Modernisierung

a) Modernisierungsmieterhöhung

Die Jahresmiete kann um 8 Prozent der Modernisierungskosten erhöht werden, maximal 3 Euro/qm in sechs Jahren (bei Mieten unter 7 Euro/qm: 2 Euro/qm). Beim Heizungsaustausch sind maximal 50 Cent/qm zulässig. Erhaltungs- und Modernisierungskosten müssen voneinander abgegrenzt werden, wobei eine Schätzung genügt. Wird ein vorhandenes Bauteil oder eine bestehende Anlage durch eine energetisch bessere Ausführung ersetzt, sind die ersparten Erhaltungskosten von den Modernisierungskosten abzuziehen, etwa beim Austausch von Fenstern oder einer Heizungsanlage. Gleiches gilt für Drittmittel (Förderungen). Beim Einbau einer Wärmepumpe können die Kosten vollständig berücksichtigt werden, wenn eine Jahresarbeitszahl von mindestens 2,5 vorliegt. Ohne entsprechenden Nachweis sind nur 50 Prozent der Kosten ansatzfähig; für bestimmte neuere oder energetisch geeignete Gebäude gelten Ausnahmen (§ 559 f BGB).

b) Vereinfachtes Verfahren

Bei Modernisierungen, die in der Summe nicht mehr als 10.000 Euro pro Wohneinheit kosten, kann auch auf das vereinfachte Verfahren zurückgegriffen werden. Dabei können pauschal 30 Prozent Erhaltsabzug von der Gesamtsumme vorgenommen und die Jahresmiete um 8 Prozent der verbleibenden Summe erhöht werden.

c) Mieterhöhung nach Förderung beim Heizungsaustausch

Bei gefördertem Heizungsaustausch darf die jährliche Miete um 10 Prozent der nach Förderung verbliebenen Kosten erhöht werden. Von den Kosten werden pauschal 15 Prozent für ersparte Erhaltungsaufwendungen abgezogen. Dies gilt nicht beim Einbau einer neuen Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung; hier sind die tatsächlich ersparten Erhaltungskosten abzuziehen. Die monatliche Mieterhöhung ist gedeckelt auf 50 Cent/qm.

Achtung: Wird trotz bestehender Fördermöglichkeit keine Förderung genutzt, ist eine Mieterhöhung nur nach § 559 BGB oder im vereinfachten Verfahren möglich.

d) Finanzielle Härte des Mieters

Wirtschaftliche Härten können eine Mieterhöhung ausschließen. Der Mieter muss diese grundsätzlich innerhalb eines Monats nach der Ankündigung schriftlich geltend machen. Im vereinfachten Verfahren ist eine Berufung auf Härte nur beim Heizungstausch mit einer Wärmepumpe möglich.

e) Fehler bei der Modernisierungsankündigung

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

3. Modernisierungsvereinbarung statt Modernisierungsmaßnahme

Der Vermieter kann auch eine Modernisierungsvereinbarung mit seinen Mietern schließen. Diese sollte sämtliche Aspekte der Modernisierungsmaßnahme umfassen. Sie sollte also mindestens Details zur zeitlichen und technischen Durchführung, Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters sowie die künftige Höhe der Miete enthalten.

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.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

