

Dokument 8 von 11

wohnrechtliche blätter

 VERLAG
ÖSTERREICH

wobl 2016, 214

Heft 6 v. 01.06.2016

Aufsätze

IWD - Energetische Modernisierung im Gebäudebestand - Welche Anreize liefert das deutsche Mietrecht?

Matthias Knoll

Marco Scharmer
B.A., Innsbruck

Am 25.4.2016 fand im Rahmen der Vortragsreihe "**Innsbrucker Wohnrechtlicher Dialog**" (IWD), welche von Univ.-Prof. Dr. *Martin Häublein* und Univ.-Prof. Dr. *Andreas Vonkilch* als Plattform für einen Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis über aktuelle **wohnrechtliche** Rechtsfragen und Entwicklungen ins Leben gerufen wurde, an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck ein Vortrag von VRiLG *Hubert Fleindl* zum Thema "*Energetische Modernisierung im Gebäudebestand - Welche Anreize liefert das deutsche Mietrecht*" statt.¹

Der Vortragende

VRiLG *Hubert Fleindl* ist seit 2011 Vorsitzender Richter einer Berufungs- und Beschwerdekammer am Landgericht München I. Er befasst sich schwerpunktmäßig mit Berufungen und Beschwerden im Wohnraummietrecht in einem der angespanntesten Mietmärkte Deutschlands mit den bundesweit höchsten Mieten.

Das Thema

Auch in Deutschland gehört die energetische Sanierung des Bestandes angesichts knapper Energiereserven und des Klimawandels zu den wichtigsten Zukunftsaufgaben des Wohnungsmarktes. 40 % des deutschen Endenergieverbrauchs und rund 20 % der CO₂-Emissionen entfallen auf Gebäude, wobei gerade beim Wärmebedarf von Altbäuden erhebliche Einsparpotentiale bestehen. Da das Energiekonzept der Bundesregierung eine Verminderung des Primärenergiebedarfs um 80 % bis zum Jahr 2050 vorsieht, sind die Anforderungen, die an die Modernisierung von Wohnraum im Hinblick auf die Energieeffizienz und den Klimaschutz gestellt werden, ganz erheblich. Es versteht sich von selbst, dass diese Aufgabe bei einem Bestand von knapp 24 Millionen Mietwohnungen nicht im Leerstand bewältigt werden kann. Der Vortrag befasste sich daher mit der Frage, welche rechtlichen Rahmenbedingungen und finanziellen Anreize das Mietrecht bietet, um vermieteten Wohnraum im Bestand zukunftssicher und energieeffizient zu modernisieren. Neben den gesetzlichen Duldungspflichten des Mieters bei energetischer Modernisierung befasste sich das Referat auch mit den Möglichkeiten der Umlage der Modernisierungskosten auf den Mieter nach Abschluss der Maßnahme. Ferner wurde aufgezeigt, welche Auswirkungen Modernisierungsmaßnahmen bei der Neuvermietung im

Rahmen bestehender Mietpreisbindungen haben.

Der Vortrag

Der Vortragende, VRiLG *Hubert Fleindl*, trug - im Wesentlichen - vor:

Fakten und Ziele

Am Beginn des Vortrages ging der Referent auf die faktischen Rahmenbedingungen und die Ziele des Gesetzgebers in Deutschland ein. Dabei verwies er unter anderem auf folgende Zahlen:

- es gibt ca 40 Millionen Wohnungen in Deutschland, davon ca 24 Millionen Mietwohnungen,
- 61 % der Mietwohnungen befinden sich im Eigentum privater Kleinanbieter,
- 40 % des deutschen Endenergiebedarfs entfallen auf Gebäude,
- 20 % der CO₂-Emissionen entfallen auf Gebäude.

Als Ziele des Gesetzgebers wurden genannt:

- der Klimaschutz durch Energieeinsparung und Verminderung der CO₂-Emissionen als eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben,
- die Verringerung des Primärenergiebedarf von Gebäuden um 80 % bis zum Jahr 2050; wobei hierfür die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes von zentraler Bedeutung ist.

Die Umsetzung dieser Ziele durch den Gesetzgeber

Um den genannten Zielen näher zu kommen, wurde unter anderem das *Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln* (im Folgenden kurz: Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG) - welches mit 1.5.2013 in Kraft getreten ist - erlassen.

Durch dieses Gesetz sollten insbesondere Investitionsanreize geschaffen, die Energieeffizienz und der Klimaschutz gestärkt und der schonende Umgang mit endlichen Ressourcen gewährleistet werden.

Das deutsche Mietrecht basiert nunmehr im Wesentlichen auf folgenden Grundsätzen:

- der Bestandnehmer hat die Modernisierungsmaßnahmen durch den Bestandgeber (stets²) zu dulden

Knoll/Scharmer, IWD - Energetische Modernisierung im Gebäudebestand - Welche Anreize liefert das deutsche Mietrecht?, wobl 2016, Seite 214

- die Kosten können im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung grundsätzlich und dauerhaft auf den Mieter umgelegt werden
- bei einer energetischen Modernisierung besteht in den ersten drei Monaten der Bauarbeiten kein Minderungsrecht
- der Mieter hat sowohl bei der Ankündigung der Modernisierung als auch der Mieterhöhung ein Sonderkündigungsrecht
- die Geltung der sogenannten "*Mietpreisbremse*" ist eingeschränkt

Weiters verwies der Vortragende noch auf den Umstand, dass das deutsche Recht - von wenigen Ausnahmen abgesehen - befristete Mietverträge nicht zulässt. Darüber hinaus ist die ordentliche Kündigung des Vermieters durch § 573 BGB stark eingeschränkt.

Um dem Vermieter dennoch Anreize für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu geben, wurden die oben genannten Gesetzesänderungen durch das MietRÄndG vorgenommen.

Die energetische Modernisierung im Bestand

Im nächsten Schritt ging der Vortragende auf die energetische Modernisierung im Bestand näher ein. Dabei wurde auf § 555b BGB näher eingegangen; dieser lautet wie folgt:

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nr. 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
5. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
6. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Unter Modernisierungsmaßnahmen versteht man sohin bauliche Veränderungen, die objektiv und meist nachhaltig zu einer Verbesserung des Gebrauchs- oder Substanzwerts der Mietsache - bezogen auf den Zeitpunkt der Errichtung - führen.

Das Gegenstück sind Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB, also Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung - insbesondere Reparaturmaßnahmen und Arbeiten zur Mängelbeseitigung.

Unter dem Begriff "*Endenergie*" iSd § 555b Nr 1 BGB versteht man die benötigte Gesamtenergiemenge eines Gebäudes; der Begriff "*Primärenergie*" iSd § 555b Nr 2 BGB enthält auch die Kosten für vorgelagerte Prozesse.

Als Beispiele für die energetische Modernisierung wurden insbesondere genannt:

- die nachträgliche Wärmedämmung an der Gebäudehülle oder am Dach,
- die Erneuerung der Dachisolation mit besseren Dämmwerten,
- die Erneuerung der Heizungsanlage oder die Umstellung auf externe Wärmelieferung,
- der Einbau von Rolläden,
- die Isolierung der Rohrleitungen im Gebäude,
- der Austausch alter Fenster durch solche mit moderner Wärmeschutzverglasung,
- nicht jedoch: Photovoltaikanlagen (kein Bezug zur Mietsache).

Daraufhin ging der Vortragende näher auf § 555d BGB ein. Jener regelt die grundsätzliche Verpflichtung des Mieters, Modernisierungsmaßnahmen zu dulden sowie die hiervon bestehenden Ausnahmen.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind hierbei gemäß § 555c BGB spätestens drei Monate vor Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung).

Die Ankündigung muss enthalten:

- in wesentlichen Zügen Art und Umfang der durchzuführenden Arbeiten (§ 555c I Nr 1 BGB)
- (voraussichtlicher) Beginn und (voraussichtliche) Dauer (§ 555c I Nr 2 BGB)
- Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung (§ 555c I Nr 3 BGB)

Nach § 555c IV BGB entfällt bei Maßnahmen mit einer nur unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache und einer nur unerheblichen Mieterhöhung die Ankündigungspflicht (zB Anbringung von Rauchwarnmeldern).

Der Mieter muss nach § 555d III BGB etwaige Härtegründe (auch gegen die beabsichtigte Mieterhöhung) binnen einer

bestimmten Frist mitteilen.

Weigert sich der Mieter, die Maßnahmen zu dulden, muss - jedenfalls bei baulichen Änderungen innerhalb der Wohnung - grundsätzlich Duldungsklage erhoben werden.

Der Vortragende ging ebenfalls ausführlich auf die Gegenrechte des Mieters hinsichtlich einer vom Vermieter beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme ein.

So kann der Mieter gegen die Duldungspflicht bei ordnungsgemäß angekündigten Maßnahmen nach § 555d II BGB einen Härteeinwand geltend machen. Danach besteht eine Duldungspflicht nach § 555d I BGB 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"*. Dabei ist jedoch zu beachten, dass gegen die Duldungspflicht kein Einwand wirtschaftlicher Härten (drohende Mieterhöhung) möglich ist und ein Einwand nur hinsichtlich persönlicher Härtegründe, wie zB wegen Krankheit, Alter, Jahreszeit oder baulichen Veränderungen, geltend gemacht werden kann. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen

Knoll/Scharmer, IWD - Energetische Modernisierung im Gebäudebestand - Welche Anreize liefert das deutsche Mietrecht?, wobl 2016, Seite 215

Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht also außer Betracht.

Weiters steht dem Mieter nach § 555e BGB ein außerordentliches Kündigungsrecht zu und er hat einen Aufwendungsersatzanspruch (zB für Hotelkosten zur notwendigen Unterbringung während der Maßnahmen).

Falls die Tauglichkeit während der Modernisierungsmaßnahmen eingeschränkt ist, ist der Mieter grundsätzlich berechtigt, den Mietzins zu mindern. Eine Ausnahme davon enthält jedoch § 536 I BGB. Danach bleibt für die Dauer von drei Monaten eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr 1 BGB dient. Jene Vorschrift stellte auch die umstrittenste Änderung im Gesetzgebungsverfahren dar. Zu beachten ist, dass ein Ausschluss der Minderung nur im Falle einer energetischen Modernisierung nach § 555a Nr1 BGB möglich ist. Folglich muss die Modernisierungsmaßnahme eine nachhaltige Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache bewirken.

Der Vortragende betonte in diesem Kontext, dass die Maßnahme nicht zwingend alleine der energetischen Modernisierung dienen muss. Als Beispiel führte der Vortragende hierbei den Austausch schadhafter Fenster an.

Dabei stellt sich jedoch die Frage, welche Rechtsfolgen bei einer solchen Maßnahme eintreten. Der Vortragende führte als mögliche Folgen eine anteilige Anrechnung, den kompletten Ausschluss der Mietminderung oder eine Schätzung durch das Gericht nach § 287 II ZPO an und schloss gleichzeitig einen kompletten Wegfall des § 536 Ia BGB aus.

In der Folge erörterte der Vortragende die Gestaltungsmöglichkeiten des Vermieters nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten.

So können Vermieter und Mieter nach § 557 BGB eine einvernehmliche Mieterhöhung vereinbaren. Folglich können Vermieter und Mieter auch einen "Modernisierungszuschlag" einvernehmlich vereinbaren. Eine solche Vereinbarung fällt nicht unter § 558 I Satz 2 BGB und § 558 III BGB wodurch eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete danach weiterhin möglich bleibt. Als Vorteile wurden vom Vortragenden insbesondere eine gewisse Planungssicherheit auf Vermieterseite sowie ein gestärktes Mietverhältnis (durch das Erzielen von Einvernehmen) angeführt.

Weiters kann der Vermieter nach §§ 558 ff BGB die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vom Mieter verlangen. Dies deshalb, da die energetische Beschaffenheit als Merkmal für die

Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete gilt, wobei nur eine Erhöhung von 20 % bzw 15 % möglich ist.

Als letzte Gestaltungsmöglichkeit des Vermieters, um eine Modernisierungsmieterhöhung herbeizuführen, führte der Vortragende die einseitige Gestaltungserklärung nach §§ 559 ff BGB an. Danach kann der Vermieter die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn der Vermieter nach Beginn des Mietverhältnisses als Bauherr Modernisierungsmaßnahmen iSd § 555b Nr 1, 3, 4, 5 oder 6 durchführt. Umlagefähige Kosten sind die Bau- und Baunebenkosten, jedoch nicht die Finanzierungskosten und Anteile, welche auf Erhaltungsmaßnahmen zurückgehen. Letztere sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Als Problem dabei führte der Vortragende noch nicht fällige Erhaltungsmaßnahmen und "Sowieso"-Kosten an. Die Anrechnung von Drittmitteln wird durch § 559a geregelt.

Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten nach § 559 III BGB angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen, wobei regelmäßig die Fläche der Wohnung zur Gesamtfläche herangezogen wird. Nach § 315 BGB ist der Umlageschlüssel nach billigem Ermessen zu treffen.

Nach § 559b I BGB ist dem Mieter die Mieterhöhung in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a BGB erläutert wird.

Der Mieter hat ein Einsichtsrecht, jedoch kein Recht auf eine Belegübersendung.

Nach § 559 IV BGB ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Umstände, welche eine Härte begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d III - V rechtzeitig mitgeteilt worden sind.

Dabei ist eine Einzelfallabwägung vorzunehmen. Ausgangspunkt dafür ist das Einkommen des Mieters. Der Mieter kann jedoch den Härteeinwand nicht geltend machen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Kritik an der Vorschrift des § 559 BGB brachte der Vortragende dahingehend vor, dass die Regelung zur Verdrängung angestammter Mieter führen kann (Gentrifizierung). Dies veranschaulichte der Vortragende an folgendem Beispiel: Ausgangspunkt ist ein Mehrfamilienhaus mit 10 Parteien. Die Miete beträgt bisher 480 EUR . Der Vermieter lässt nun eine Außendämmung (40.000 EUR) und neue Fenster (80.000 EUR) anbringen; führt eine Auswechslung der Heizung (90.000 EUR) durch; saniert die Bäder (100.000 EUR); baut einen Luxusaufzug (100.000 EUR) ein und errichtet einen größeren Balkon (60.000 EUR). Dabei belaufen sich die Gesamtkosten auf 470.000 EUR , davon 47.000 EUR folglich auf die Wohnung des Mieters. Die Mieterhöhung belief sich in diesem Beispiel auf etwa 430 EUR ($47.000 \text{ EUR} \times 11 \% = 5.170 \text{ EUR} / 12 = 430,83 \text{ EUR}$) pro Monat.

Weiters stammt die 11%-Regelung aus Hochzinsphasen und ist in heutigen Zeiten völlig unangemessen. Bei einem eingesetzten Kapital von 470.000 EUR beträgt die jährliche Rendite 51.700 EUR .

Knoll/Scharmer, IWD - Energetische Modernisierung im Gebäudebestand - Welche Anreize liefert das deutsche Mietrecht?, wobl 2016, Seite 216

Zudem führt die Anrechnung von Instandsetzungsanteilen in der Praxis zu heftigem Streit und ist wenig justiziabel.

Vorschau: Die nächste Veranstaltung im Rahmen des IWD

In der nächsten Veranstaltung des IWD am 20.6.2016 wird Mag. *Walter Rosifka* zum Thema "*Rechtsänderungen im*

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht" vortragen.

Korrespondenz: *Matthias Knoll*, Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck, E-Mail: Matthias.Knoll@uibk.ac.at

Marco Scharmer, B.A., Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck, E-Mail: Marco.Scharmer@uibk.ac.at

1 Zur Website des IWD <https://www.uibk.ac.at/zivilrecht/forschung/wohnrecht/iwd/>

2 Die wenigen Ausnahmen spielen in der Praxis kaum eine Rolle.