

Modernisierungsmaßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz

A. Übersicht

Die Mietrechtsreform 2013 hatte u. a. das Ziel die energetische Modernisierung zu erleichtern.

Umgesetzt wurde dieses Ziel zum einen mit redaktionellen Änderungen des Gesetzes und zum anderen mit einigen Änderungen, die zum Teil die Rechtsprechung aufgegriffen haben und zum anderen Teil echte Neuregelungen darstellen.

Die grundsätzliche Struktur ist aber erhalten geblieben. Das bedeutet:

1. Planung und Vorbereitung der Maßnahme
2. Ankündigung der Maßnahme
3. Prüfung der Duldungspflicht
4. Durchführung der Maßnahme
5. Ggf. Mieterhöhung

B. Die einzelnen Schritte

Bei allen diesen Schritten gab es Änderungen, die mehr oder weniger schwer wiegen.

1. Planung der Maßnahme

Wie auch bislang muss eine Maßnahme systematisch dahingehend eingeordnet werden, ob es sich um eine Maßnahme zur Instandhaltung oder zur Instandsetzung, also eine Erhaltungsmaßnahme, handelt oder ob tatsächlich eine Modernisierung vorliegt.

Hinsichtlich der Instandsetzungsmaßnahmen gibt es keine wesentliche Änderung der Gesetzeslage. Es wurde lediglich klarstellend in § 555a Abs. 2 BGB aufgenommen, dass Erhaltungsmaßnahmen dem Mieter rechtzeitig anzukündigen sind.

Der Schwerpunkt der gesetzlichen Neuregelung liegt im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen.

a. Der Katalog des § 555b BGB

§ 555b BGB definiert den Begriff der Modernisierung und ist in erster Linie eine redaktionelle Überarbeitung der bisherigen Rechtslage.

Wichtig ist bei § 555b BGB zunächst, dass die einzeln aufgeführten Maßnahmen nicht nach ihren Rechtsfolgen geordnet sind.

Zur späteren Mieterhöhung berechtigen nur die Maßnahmen Ziffern 1 und 3 bis 6.

Auch wenn die Aufzählung abschließend ist, so enthalten doch die Ziffern 4 und 5 Generalklauseln, die sich auf den Gebrauchswert der Mietsache oder die allgemeinen Wohnverhältnisse beziehen.

b. Primärenergie und energetische Modernisierung

Betrachten wir kurz einige der aufgeführten Maßnahmen:

Viel beachtet wurde der Unterschied zwischen der Maßnahme nach Ziffer 1, der energetischen Modernisierung, und der Maßnahme nach Ziffer 2, nach der nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig einzusparen ist.

Der wesentliche Unterschied liegt darin, dass die Maßnahme nach Ziffer 1 dem Mieter zugute kommt, während die Maßnahme nach Ziffer 2 nicht einmal etwas mit dem Mietobjekt zu tun haben muss, wenn etwa eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach errichtet wird und die Energie in das allgemeine Netz eingespeist wird.

c. Duldungspflicht gemäß Nr. 6

Nach Ziffer 6 sind Modernisierungen auch solche Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahme sind. Nach altem Recht musste der Mieter diese Maßnahmen nur unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben dulden. Nunmehr folgt die Duldungspflicht direkt aus dem Gesetz. Anwendungsfälle sind etwa Maßnahmen des Denkmalschutzes oder Verpflichtungen aus der Energieeinsparverordnung.

2. Die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme

Die Ankündigung der Modernisierung wird auch weiterhin im Mittelpunkt der anwaltlichen Tätigkeit stehen. Die Anforderungen an das Ankündigungsschreiben sind in § 555c BGB zusammengefasst.

Hier gibt es drei Aspekte, auf die insbesondere hingewiesen werden muss.

a. Darstellung der Maßnahme

Die Art und der voraussichtliche Umfang der Modernisierungsmaßnahme muss in wesentlichen Zügen dargestellt werden.

Damit greift der Gesetzgeber die jüngste Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf, nachdem die Instanzgerichte zuvor die Anforderung weit überspannt hatten.

Was die wesentlichen Züge sind, kann im Einzelfall weiter umstritten sein.

Es wird dabei auf den Einzelfall ankommen. Der Vermieter hat dem Mieter alle Angaben zu machen, die für die Beurteilung als Modernisierungsmaßnahme und als Grundlage für die vorzunehmende Interessenabwägung notwendig sind. Die Mitteilung muss individuell für die Wohnung des Mieters erfolgen. Unter Berufung auf die Rechtsprechung in Berlin fordert Schmidt/Futterer/Eisenschmid auch weiterhin, dass dem Mieter etwa durch die Angabe der Lage der Steig- und Ringleitungen sowie der Heizkörper die Prüfung ermöglicht werden muss, ob die beabsichtigte Maßnahme beispielsweise den räumlichen Zuschnitt der Wohnung verändern wird oder ob durch die Lage der Heizkörper Stellfläche weggenommen wird.

Für die anwaltliche Beratung kann dies nur bedeuten, dass angesichts der Vorgaben, die weiterhin zumindest in Teilen der Rechtsprechung und Literatur vertreten werden, Wert gelegt werden muss auf ein möglichst detailliertes Anschreiben.

b. Darlegung des bisherigen Zustandes

Hinsichtlich des qualitativen Effekts gibt es eine Erleichterung dadurch, dass § 555c Abs. 3 BGB dem Vermieter erlaubt, auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug zu nehmen.

Inwieweit diese Möglichkeit zu einer Erleichterung führt, bleibt abzuwarten. Bei umfassend und gut geplanten Maßnahmen wird diese Bezugnahme nicht nötig sein, da die Planer über ausreichende Kenntnis verfügen. Insbesondere bei alten Bauteilen kann die Bezugnahme aber zu einer Arbeitserleichterung führen. In der anwaltlichen Praxis kann dies zudem dazu führen, dass die Angaben leichter auf Plausibilität geprüft werden können.

Konkret Bezug genommen wird in den Begründungen und den Kommentierungen auf die Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand vom 30.07.2009. In diesem 23 Seiten umfassenden Regelwerk werden aufgeführt:

Vereinfachung beim geometrischen Aufmaß indem Werte pauschaliert werden. Beispielsweise dürfen Lüftungsschächte übermessen werden. Die Flächen der Heizkörpernischen werden pauschal auf 1/3 der Fensterfläche festgesetzt.

Pauschaliert werden die energetischen Qualität bestehender Bauteile. Die Bauteile werden aufgeteilt nach Konstruktion und Baualtersklasse. Ähnliche Tabellen gibt es dann zu Heizungsanlagen, Lüftung, Fassaden und Bauteile.

Auch bisher musste im Rahmen der Modernisierungsankündigung auch die Auswirkungen der Mieterhöhung erfasst sein. Dies betrifft zum einen den qualitativen Effekt und zum anderen die Mieterhöhung.

c. Darlegung der künftigen „Wohnkosten“

Nicht nur über die künftige Miethöhe muss der Vermieter Angaben machen, sondern auch über die voraussichtlichen Betriebskosten.

Diese können selbstverständlich nur geschätzt werden.

Es dürfte sinnvoll sein, zumindest die Schätzgrundlagen darzulegen, damit dies für den Mieter nachvollziehbar ist.

d. Härteeinwand

Letztlich muss der Vermieter auch auf den Härteeinwand gemäß § 555d BGB hinweisen. Dies soll anlässlich der Duldungspflichten- gesondert erörtert werden.

3. Duldungspflicht des Mieters

Die Duldungspflicht hat das Gesetz in § 555d BGB geregelt.

a. Grundsatz

Grundsätzlich hat der Mieter die Modernisierung zu dulden.

Bei der Abwägung, ob eine Duldung ausnahmsweise doch nicht in Betracht kommt, sind nicht nur die Interessen des Vermieters und der anderen Mieter zu berücksichtigen, sondern nunmehr auch die Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes. Ausdrücklich sind künftige Miethöhe und voraussichtliche künftige Betriebskosten nicht in die Abwägung mit einzubeziehen.

b. Bedeutung des Härteeinwandes

Für die Mieteranwalt ist wichtig, dass das Gesetz Ausschlussfristen für das Vorbringen der Härtegründe benennt. Von der Struktur her ähnelt diese Vorschrift derjenigen für die Härtegründe nach einer vermierterseitigen Kündigung.

Ähnlich wie bei § 568 BGB führt das Fehlen des Härtehinweises nicht zur Unzulässigkeit der Maßnahme, sondern entlastet den Mieter nur von Formalien.

Bedeutung hat der Härteeinwand bei der Mieterhöhung.

4. Durchführung der Maßnahme

Kommt der Mieter zu dem Schluss, dass er die Maßnahme dulden muss und führt der Vermieter die Maßnahme durch, so kommt in Zukunft eine Gesetzesänderung zum Tragen, die am meisten zur Diskussion geführt hat. Dies ist der Minderungsausschluss gem. § 536 Abs. 1a BGB. Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit aufgrund einer

Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB dient.

Das Konfliktpotential dieser Vorschrift liegt auf der Hand.

a. Die Dreimonatsfrist

Zunächst gibt es eine 3-monatige Frist. Diese Frist beginnt mit der Aufnahme der Arbeiten, die der energetischen Modernisierung dienen. Stehen die Bauarbeiten vorübergehend still, läuft die Frist weiter. Zu diskutieren wäre, ob die Frist mehrfach anfangen kann zu laufen, wenn etwa der Vermieter die Maßnahme nicht nur unterbricht, sondern abbricht und später den erneuten Entschluss zur Durchführung der Maßnahme ergreift.

Umstritten ist wann die 3-Monatsfrist beginnt. Hierzu wird vertreten, dass die Frist mit dem Tag beginnt, an dem die erste Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs festgestellt wird. Störungsfreie Zeiten sollen nicht berücksichtigt werden.

Demgegenüber sieht beispielsweise wiederum Schmidt/Futterer/Eisenschmid die 3-Monatsfrist als Höchstfrist, die dem Vermieter einen Anreiz zur zügigen Durchführung der energetischen Modernisierung geben soll. Der Beginn orientiert sich an dem im Ankündigungsschreiben genannten Termin.

Der Begriff der Maßnahme ist auch nicht geklärt. So könnte auch eine Modernisierung in mehrere Teilmaßnahmen aufgespalten werden, für die jeweils die 3-Monatsfrist gilt.

Weitere Fragen bilden die Bindungswirkung der Frist und ob etwa Zeiten angespart werden können.

b. Mischfälle

Kritisch diskutiert werden auch Mischfälle. Kaum eine Maßnahme dient nur der Modernisierung, vielmehr gehen Modernisierungs- in der Regel mit Instandsetzungsarbeiten einher.

Schmidt/Futterer/Eisenschmid hält solche Maßnahmen nicht durch einen vollständigen Minderungsausschluss für privilegiert, die mehr als 50 % der Instandhaltung dient und daher nur zu einem geringen Teil energetisch wirksam sind.

Problematisch ist auch die Frage was bei parallelen Maßnahmen gilt. Wird eine Modernisierung parallel mit einer Erhaltungsmaßnahme durchgeführt, so wird es für den Mieter schwer darzulegen sein, ob eine Beeinträchtigung auf die Erhaltungsmaßnahme - dann ein Minderungsrecht - oder auf eine Modernisierungsmaßnahme - dann kein Minderungsrecht - beruht.

c. Ursache und Qualität des Schadensbildes

Für diskussionswürdig halte ich auch die Frage, was mit Folgen ist, die eher „anlässlich“ einer Maßnahme eintreten. Die Vorschrift könnte auch so ausgelegt werden, dass lediglich diejenigen Arbeiten von dem Privileg des „Minderungsschutzes“ umfasst sind, die regelmäßig mit einer solchen Maßnahme einhergehen. Es ist nicht vermeidbar, dass beim Einbau neuer Fenster die betroffenen Räume kurzfristig nicht nutzbar sind. Was ist aber, wenn der Handwerker etwa ein falsches Aufmaß genommen hat, weshalb es zur Verzögerung beim Einbau der Fenster kommt?

Was ist etwa, wenn der Handwerker etwa bei der Durchführung einer Wärmedämmung ein Stromkabel durchschneidet, wodurch es zur Einschränkung im Mietgebrauch kommt?

„Bei Gelegenheit“ der Maßnahme auftreten und mit der eigentlichen Maßnahme nichts zu tun haben bzw. bei fachgerechter Durchführung keine Folgen sind, von dem Minderungsprivileg auszunehmen.

Im Extremfall müsste der Mieter ansonsten selbst bei einer Vernichtung des Wohnobjekts anlässlich der Modernisierung von der Minderung ausgeschlossen sein.

5. Mieterhöhung aufgrund der energetischen Modernisierung

Der Gesetzgeber hat dazu § 559 BGB umfassend neu gefasst.

a. Erfasste Maßnahmen

§ 559 BGB benennt zunächst die Modernisierungsmaßnahmen, die überhaupt eine Mieterhöhung rechtfertigen. Ausgeschlossen sind die Erhöhungen, die lediglich der Einsparung von Primärenergie dienen und der Schaffung von Wohnraum.

b. Abzug der Instandhaltungskosten

Ausdrücklich aufgeführt im Gesetz ist jetzt die Berücksichtigung der (fiktiven) Kosten der Erhaltungsmaßnahmen. Diese sind durch Schätzung zu ermitteln. Eine Änderung der Gesetzeslage ist damit nicht verbunden. Es handelt sich lediglich um eine Klarstellung. Damit ist aber auch insbesondere klargestellt, dass Gemeinkosten in voller Höhe als Instandsetzungskosten abzuziehen sind. Müssen zum Einbau neuer Fenster etwa Gerüste aufgestellt werden, so sind die Gerüstkosten in voller Höhe abzuziehen, da diese Gerüste auch bei einer lediglich Instandsetzung aufzustellen gewesen wären.

c. Bedeutung der Ankündigungspflicht

Ist eine Modernisierungsmaßnahme nicht ordnungsgemäß angekündigt worden, so führt dies nur zur Verlängerung der Frist, nach der eine Mieterhöhung verlangt werden kann. Das gleiche gilt, wenn die tatsächlichen Erhöhung die angekündigte um mehr als 10% übersteigt.

d. Berücksichtigung des Härteeinwandes

Der Gesetzgeber lässt jetzt auch eine Härteeinwand des Mieters zu. Die Geltendmachung des Härteeinwand ist unterliegt aber einige Voraussetzungen:

Ausschluss des Härteeinwandes

Der Härteeinwandes bereits ausgeschlossen, wenn die Mietsache lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wurde.

Überwiegend wird dieser Begriff regional aufgefasst. Ein „allgemein üblicher Zustand“ liegt vor, wenn er bei mindestens 2/3 der Gebäude gleichen Alters innerhalb der betroffenen Region getroffen wird.

Damit dürfte der Härteeinwand etwa beim Einbau von Doppel verglasten Fenstern ausgeschlossen sein. Dieses Ausstattungsmerkmalen soll aber beispielsweise in Berlin Anfang der Neunziger Jahre noch nicht allgemein üblich gewesen sei.

Frist für die Mitteilung des Härteeinwandes

Der Mieter hat zu beachten, dass die Belehrung im Ankündigungsschreiben bereits für den Härteeinwand im späteren Mieterhöhungsverlangen zu beachten ist.

§ 555d Abs. 4 Satz 2 sieht zudem vor, dass der Härteeinwand unabhängig von der Belehrung des Vermieters spätestens bis zum Beginn der Maßnahme vorzubringen ist.

Abwägung der Interessen

Kommt der Härteeinwand überhaupt zum Zuge, ist eine Abwägung vorzunehmen. Der Mieter der sich auf den Härteeinwand berufen will muss etwa darlegen, dass die Mieterhöhung zu einer Belastung führt, geht sie nicht ermöglicht im wesentlichen aber bisherige Lebenszuschnitt festhalten zu können.

6. Schlussbetrachtung

Abschließend stellt sich die Frage, ab wann das Recht in Kraft tritt. Gemäß Art. 229 § 28 Abs. 1 EGBGB bleibt es beim bisherigen Recht bei Modernisierungsmaßnahmen, wenn die Mitteilung nach § 50054 Absatz Dreisatz eins BGB vor dem 01.05.2013 zugegangen ist oder der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme bis zum 01.05.2013 begonnen hat.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die grundsätzliche Struktur erhalten wurde, während die Erleichterung für den Vermieter nur punktuell Sinn.

Welche Bedeutung insbesondere der Ausschluss der Mietminderung, der Härteeinwand und die Abwägung der verschiedenen Interessen erhalten werden, bleibt abzuwarten.

Weiterführende links:

Gesetzentwurf

http://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/pdfs/20130211_RegE_MietRAendG.pdf;jsessionid=2A862672B1F068BB6E14BEAD0D6E05DD.1_cid289?__blob=publicationFile

Entwicklungsgeschichte:

<http://gesetzgebung.beck.de/node/1014978>

Pauschalwerte:

http://www.enev-info.de/Datenaufnahme_und_Datenverwendung_bei_Nicht-Wohngebaeude.pdf

Ausführliche Darstellung:

Harsch, Vortrag zum Mietgerichtstag 2013

<http://www.mietgerichtstag.de/app/download/5728982162/HarschModernisierung.pdf?t=1361378055>

Zusammenfassend:

Metter: Anwaltsblatt 2013, 255ff

<http://anwaltsblatt.anwaltverein.de/?PHPSESSID=15k0b17u8094qp4136cpqjp150>