

# MIETRECHTS- ÄNDERUNGS- GESETZ

**Kanzlei am  
Steinmarkt**

RECHTSANWÄLTE  
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

**Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt**

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0  
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80  
E-Mail: [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)

## Mietrechtsänderungsgesetz

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>03</b>
<b>2.</b>	<b>Inhalte des Mietrechtsänderungsgesetzes</b>	<b>05</b>
<b>2.1</b>	<b>Neuordnung der Modernisierung</b>	<b>05</b>
2.1.1.	Erhaltungsmaßnahmen	09
2.1.2.	Modernisierungsmaßnahmen	12
2.1.2.1.	Einzeltatbestände der Modernisierung	14
2.1.2.2.	Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme	18
2.1.2.2.1.	Form, Frist, Inhalt der Ankündigung	18
2.1.2.2.2.	Entbehrlichkeit der Ankündigung	20
2.1.2.2.3.	Rechtsfolgen bei Verstoß	21
2.1.2.3.	Duldungspflicht	21
2.1.2.4.	Mietminderung	23
2.1.2.5.	Sonderkündigungsrecht	25
2.1.2.6.	Mieterhöhung	25
2.1.3.	Vereinbarung über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	29
<b>3.</b>	<b>Wärmecontracting</b>	<b>30</b>
<b>4.</b>	<b>Kündigungsgrund, Nichtleistung der Kautions</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Sicherung von Mietforderungen durch Sicherungsanordnung</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>Erleichterte Durchsetzung von Räumungsansprüchen</b>	<b>38</b>
6.1.	Beschleunigungsgebot für Räumungssachen	38
6.2.	Räumung von Wohnraum	38
6.2.1.	Durchsetzung von Räumungstiteln gegen unbekannte Untermieter	38
6.2.2.	Räumung wegen Nichtleistung der Sicherheit nach § 283a ZPO	40
6.3.	Räumung nach § 885 ZPO	41
6.4.	Beschränkter Vollstreckungsauftrag nach § 885a ZPO	43
<b>7.</b>	<b>Kündigungsbeschränkung beim „Münchener Modell“</b>	<b>46</b>
<b>8.</b>	<b>Mieterhöhung</b>	<b>47</b>
8.1.	Energetische Ausstattung und Beschaffenheit als Wohnwertmerkmal	47
8.2.	Senkung der Kappungsgrenze	48
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>49</b>
<b>Synopse</b>	<b>Mietrechtsänderungsgesetz</b>	<b>50</b>

**Cham, den 25. März 2013, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**

**- Fachanwalt für Miet –und Wohnungseigentumsrecht**

**- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht**

#### **Freizeichnung:**

Dieses Skript wurde in bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Es kann aber nicht das Spruchmaterial aller deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen. Hinzu kommen technische Neu- bzw. Weiterentwicklungen. Der Autor übernimmt hinsichtlich Sach- und Vermögensschäden keinerlei Gewährleistung für evtl. vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Rechtsprechung, Vorschriften, technischen Normen und Regeln.

Die Verwendung dieses Skripts oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders.

Dieser vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Autors zurückzuführen sind.

## Mietrechtsänderungsgesetz

### 1. Einleitung

Nach langer politischer Diskussion wurde nun das Mietrechtsänderungsgesetz beschlossen. Das Gesetz beruht auf einem Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 15.08.2012<sup>1</sup> und der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses vom 12.12.2012<sup>2</sup>. Nachdem das Gesetz im Bundesgesetzblatt am 18. März 2013<sup>3</sup> verkündet wurde, tritt das neue Mietrechtsänderungsgesetz ab **01.05.2013** in Kraft.

Ende Januar 2013 spitzte sich die öffentliche Diskussion zu, in dem es insbesondere um steigende Mieten bei neu begründeten Mietverträgen ging bzw. um steigende Mieten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen. Trotz kontroverser Auseinandersetzung haben diese Einwendungen keinen Eingang in das Mietrechtsänderungsgesetz gefunden. Lediglich bei der Mieterhöhung kann es in einzelnen Gebieten zu einer Senkung der Kappungsgrenze kommen.

Das Mietrechtsänderungsgesetz hat folgende Schwerpunkte:

- Neuordnung der Modernisierung, insbesondere der energetischen Modernisierung
- Kodifizierung des Wärme-Contracting
- Einführung eines prozessualen Instruments der Sicherungsanordnung
- Ausweitung einer Räumung im Wege einstweiligen Rechtsschutzes
- Kodifizierung der „Berliner Räumung“; Erleichterung der Vollstreckung von Räumungsurteilen
- Unterbindung des „Münchener Modells“ bei der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen
- Absenkung der Kappungsgrenze für Erhöhung von Bestandsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in bestimmten Gebieten

Die Neuregelungen gelten grundsätzlich auch für „alte“ Mietverhältnisse, also Mietverträge, die vor dem Stichtag vereinbart worden sind. Bei Dauerschuldverhältnissen gilt der allgemeine Grundsatz, dass bei Inkrafttreten einer Neuregelung dies auch für bereits bestehende Vertragsverhältnisse gilt, es sei denn, eine Übergangsregelung wurde getroffen. Folglich sind grundsätzlich alle Neuregelungen ab 01.05.2013 auf Alt- und Neuverträge anzuwenden.

Eine Übergangsregelung gilt für Modernisierungsmaßnahmen. Auch hier gilt grundsätzlich das neue Recht, es sei denn, dem Mieter ist eine Mitteilung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB vor dem 01.05.2013 zugegangen oder der Vermieter hat mit der Ausführung der Maßnahme bis zum 01.05.2013 begonnen.

<sup>1</sup> BR-Drucks. 313/12 bzw. BT-Drucks. 17/10485 vom 15.08.2012

<sup>2</sup> BR-Drucks. 10/13 bzw. BT-Drucks. 17/11894 vom 12.12.2012

<sup>3</sup> BGBl I 434

Eine Überleitungsregelung gibt es auch für den neuen Kündigungsgrund nach § 569 Abs. 2a BGB für Mietverhältnisse, die vor dem 01.05.2013 begründet wurden.

Eine weitere Besonderheit gilt für die Regelung des § 556c Abs. 1, 2 und 4 BGB zum Wärmecontracting, die erst 2 Monate nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes, also ab 01.07.2013 wirksam werden.

<b>Übergangsregelung</b>			
<b>Entstehung Mietverhältnis</b>	<b>Altfassung §§ 536, 554, 559 bis 559b, 578 BGB</b>	<b>Altfassung § 569 BGB</b>	<b>Neufassung § 556c Abs. 1, 2, 4, BGB</b>
<b>Bis 01.05.2013</b>	<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Modernisierungsmaßnahmen, wenn die Mitteilung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 dem Mieter bis zum 01.05.2013 zugegangen ist</li> </ul> <p style="text-align: center;">oder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Modernisierungsmaßnahmen auf die § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB a. F. anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahmen vor dem 01.05.2013 begonnen hat.</li> </ul> <p style="text-align: center;">-</p>	+	+
<b>Ab 01.05.2013</b>	<b>Neufassung §§ 536, 554, 559 bis 559b, 578 BGB</b>	<b>Neufassung § 569 Abs. 2a BGB</b>	<b>Neufassung § 556c Abs. 1, 2, 4 BGB</b>
	+	+	+
			anzuwenden ab <b>01.07.2013</b>

Nachfolgend sollen die Kernpunkte des Mietrechtsänderungsgesetzes einführend erläutert werden. Beigefügt ist eine Synopse, in der das Mietrecht in der Altfassung dem Mietrecht in der Neufassung gegenübergestellt wird. Änderungen bzw. Streichungen und Ergänzungen sind jeweils hervorgehoben.

## **2. Inhalte des Mietrechtsänderungsgesetzes**

### **2.1. Neuordnung der Modernisierung**

Es ist gesellschaftlicher Konsens in Deutschland, die energetische Modernisierung zu fördern. Hiervon bleibt auch das Mietrecht nicht unberührt. Das Mietrecht muss dafür sorgen, dass Nutzen und Lasten einer energetischen Modernisierung ausgewogen zwischen Vermieter und Mieter verteilt werden. Dabei sollen künftig dem Vermieter einige Erleichterungen gewährt werden, damit Investitionen im Bereich energetischer Modernisierung einfacher durchgesetzt werden können.

Der Gesetzgeber hat ein neues BGB-Kapitel 1a „Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ eingeführt, dabei die Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen neu in § 555a – § 555e BGB neu geregelt. § 555f BGB erlaubt nun ausdrücklich einvernehmliche Lösungen, d. h. eine Modernisierungsvereinbarung.

Ziel der Neuregelung:

- Transparenz der Vorschriften
- Erleichterung der energetischen Sanierung

Nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Differenzierung zwischen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

	<b>Erhaltungsmaßnahmen</b>	<b>Modernisierungsmaßnahmen</b>
<b>Regelung</b>	§ 555a BGB § 555f BGB	§§ 555b – 555e BGB § 555f BGB
<b>Definition</b>	§ 555a Abs. 1 BGB	§ 555b BGB
<b>Duldung</b>	§ 555a Abs. 1 BGB	§ 555d BGB
<b>Ankündigung</b>	§ 555a Abs. 2 BGB	§ 555c BGB
<b>Aufwendungen</b>	§ 555a Abs. 3 BGB	§ 555d Abs. 6 BGB
<b>Sonderkündigungsrecht</b>	---	§ 555e BGB
<b>Vereinbarung</b>	§ 555f BGB	§ 555f BGB
<b>Zeitliche Ausschluss Minderung</b>	---	§ 536 Abs. 1a BGB
<b>Mieterhöhung</b>	---	§ 559 BGB

Bisher waren Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, mit den damit verbundenen Duldungspflichten des Mieters, deren Voraussetzungen und Widerspruchsmöglichkeiten, in einer einzigen Vorschrift geregelt, nämlich in § 554 BGB a. F.. Diese Vorschrift wurde aufgehoben.

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden fortan in unterschiedlichen, voneinander unabhängigen Vorschriften geregelt. Dies dient der Transparenz.

**Erhaltungsmaßnahmen** sind gem. § 555a BGB Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder zur Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind.

Die Begriffe der Instandhaltung und Instandsetzung waren dem BGB bislang nicht bekannt. Die Instandhaltung umfasst die Bewahrung des bestehenden Zustandes durch pflegende, erhaltende und vorsorgende Maßnahmen.

Die Instandsetzung umfasst die Wiederherstellung eines schon nicht mehr ordnungsgemäßen Zustandes durch Reparatur oder Ersatzbeschaffung.

**Modernisierungsmaßnahmen** nach § 555b BGB erfassen nur bauliche Veränderungen, wobei hierunter aber nicht nur Eingriffe in Gebäudesubstanz, sondern auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes fallen sollen<sup>4</sup>.

Die Einzelatbestände der Modernisierungen sind in sieben Nummern aufgezählt. Dabei wird erstmalig die energetische Modernisierung legal definiert.

Nachfolgend eine Übersicht über die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen in tabellarischer Form und der Unterschiede. Nicht jede Modernisierungsmaßnahme führt zum zeitlich befristeten Minderungsausschluss bzw. berechtigt zur Mieterhöhung.

---

<sup>4</sup> RegE vom 23.05.2012, S. 27

**Modernisierungsmaßnahme  
bauliche Veränderung**

Tatbestand	§ 555b Nr. 1 BGB	§ 555b Nr. 2 BGB	§ 555b Nr. 3 BGB	§ 555b Nr. 4 BGB	§ 555b Nr. 5 BGB	§ 555b Nr. 6 BGB	§ 555b Nr. 7 BGB
Einsparung Endenergie in Bezug auf Mietssache Energetische Modernisierung	Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie	Nachhaltige Reduzierung Wasserverbrauch	Nachhaltige Erhöhung Gebrauchswert	Dauerhafte Verbesserung allgemeine Wohnverhältnisse	Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, wenn keine Erhaltungsmaßnahme	Schaffung von Wohnraum	
Duldung	+	+	+	+	+	+	+
Mieterhöhung nach § 559 BGB	+	-	+	+	+	+	-
Minderungsausschluss zeitlich begrenzt nach § 536 Abs. 1a BGB	+	-	-	-	-	-	-
Sonderkündigungsrecht nach § 555e BGB	+	+	+	+	+	+	+



### 2.1.1. Erhaltungsmaßnahmen

Erhaltungsmaßnahmen sind gem. § 555a BGB Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind.

Die Begriffe der Instandhaltung und Instandsetzung waren dem BGB bislang nicht bekannt. Die Instandhaltung umfasst die Bewahrung des bestehenden Zustandes durch pflegende, erhaltende und vorsorgende Maßnahmen.

Die Instandsetzung umfasst die Wiederherstellung eines schon nicht mehr ordnungsgemäßen Zustandes durch Reparatur oder Ersatzbeschaffung.

Problematisch ist die Einordnung der „modernisierenden Instandsetzung“. Es gibt Maßnahmen, die zweierlei Ziele verfolgen:

- Beseitigung des Mangels in der ursprünglichen Funktion
- Verbesserung der Mietsache

Eine modernisierende Instandsetzung wird man unter dem Begriff der Instandsetzung fassen können.

Vom Begriff der Instandsetzung wird auch die Herstellung einer funktionalen Äquivalenz auf höherem Niveau umfasst sein<sup>5</sup>.

Die Erhaltungsmaßnahmen beziehen sich nicht nur auf die angemieteten Räumlichkeiten, sondern gem. dem Wortlaut der Vorschrift auf die „Mietsache“. Damit ist vom Begriff der Erhaltungsmaßnahmen das gesamte Gebäude nebst Grundstück einbezogen.

Der Mieter muss demzufolge Erhaltungsmaßnahmen auch an Bestandteilen des Gebäudes sowie dem Grundstück oder Nachbarwohnungen des Anwesens dulden. In § 555a Abs. 2 BGB ist erstmalig eine Ankündigungspflicht für Erhaltungsmaßnahmen kodifiziert worden. Eine entsprechende Informationspflicht bestand bereits zuvor, wurde aber nun geregelt<sup>6</sup>.

Die Ankündigung bedarf keiner besonderen Form oder Frist<sup>7</sup>.

In Bezug auf die Frist wird lediglich von „rechtzeitiger“ Ankündigung gesprochen. Der Begriff ist daher einzelfallbezogen zu beurteilen. Je dringlicher die Erhaltungsmaßnahme ist, desto kürzer dürfte die Frist sein. Gleiches dürfte auch für die Beeinträchtigung der Maßnahmen gelten. Je beeinträchtigender die Maßnahme ist, desto früher wird sie anzukündigen sein. Die Rechtzeitigkeit wird daher von der Dringlichkeit und vom Grad der Beeinträchtigung abhängen.

<sup>5</sup> Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 1, Rn. 8, mit dem Beispiel eines Einbaus einer Gaszentralheizung anstelle der bisherigen Öleinzelnöfen.

<sup>6</sup> BT-Drucks. 17/10485, 18

<sup>7</sup> BT-Drucks. 17/10485, 18

**Beispiel:**

Ein Wasserrohrbruch ist dringlich im Gegensatz zu einem bloßen neuen Fassadenanstrich.

Das Gesetz fordert keine besondere Form für die Ankündigung. Daher würde auch eine mündliche Ankündigung genügen.

§ 555a Abs. 2 BGB regelt nicht den Inhalt der Ankündigung. Man wird aber fordern müssen, dass ein bestimmter Lebenssachverhalt abgrenzbar darzustellen und im Hinblick auf den Zweck der Ankündigung ausreichend ist, um dem Mieter die Möglichkeit zu geben, sich auf die bevorstehenden Maßnahmen einstellen zu können.

Inhalt der Ankündigung:

- Umfang (welche Räumlichkeit?)
- Art der Beeinträchtigung (Lärm, Schmutz, Zugangsbehinderung?)
- Zeitpunkt (Beginn, Dauer?)

**MERKE:**

Der Vermieter sollte Erhaltungsmaßnahmen vorsorglich frühzeitig und schriftlich ankündigen, um Einwendungen zu vermeiden.

Im Gesetz ist auch die Entbehrlichkeit der Ankündigung geregelt. Voraussetzungen für die Entbehrlichkeit der Ankündigung sind:

- Unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache
- Sofortige Durchführung zwingend erforderlich

Fraglich ist, wie der Begriff „Einwirkung“ auf die Mietsache zu verstehen ist. Legt man den Begriff „Mietsache“ weit aus, müsste der Vermieter sämtliche Maßnahmen grundsätzlich informieren, auch wenn diese außerhalb der Räumlichkeiten sind<sup>8</sup>. Eine unerhebliche Einwirkung wird nicht vorliegen, wenn die Maßnahmen länger als einen Tag andauern oder das Betreten der vermieteten Räumlichkeiten erfordern<sup>9</sup>. Das Gesetz schweigt zur Rechtsfolge, wenn die Ankündigung nicht erfolgt ist oder unvollständig war. Der Mieter wird in einem derartigen Fall eine Mitwirkung an den Maßnahmen verweigern können, etwa, indem er den Zutritt zu den Räumlichkeiten nicht ermöglicht.

**MERKE:**

Der Vermieter sollte umfassend über die bevorstehenden Erhaltungsmaßnahmen informieren, um Einwendungen zu vermeiden.

<sup>8</sup> Für eine teleologische Reduktion auf Räumlichkeiten, die den vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters beeinträchtigen, befürwortet: Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 1, Rn. 18

<sup>9</sup> In diesem Sinne: Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 1, Rn. 19

Gem. § 555a Abs. 1 BGB hat der Mieter sämtliche Erhaltungsmaßnahmen, die zur Instandhaltung und Instandsetzung erforderlich sind, zu dulden.

Die Duldungspflicht erstreckt sich nicht nur auf die eigentlichen Arbeiten, sondern auch auf vorbereitende Maßnahmen, wie Aufstellung von Gerüsten, Lagerung von Materialien, usw. Die Duldungspflicht umfasst, dass der Mieter den Zutritt sowohl zu Gemeinschaftsbereichen, aber auch zu den eigenen Räumlichkeiten nicht verweigern oder behindern darf.

Der Vermieter hat auf die Belange des Mieters grundsätzlich Rücksicht zu nehmen, d. h. Arbeiten nicht an Feiertagen oder zur Nachtzeit ausführen, es sei denn, dies ist unvermeidbar<sup>10</sup>. Der Mieter kann die Maßnahmen nicht deshalb verweigern, weil es zu Schäden am Mietereigentum kommen könnte.

Gem. § 555a Abs. 3 Satz 2 BGB kann der Mieter die Duldung der Erhaltungsmaßnahmen aber von einer Sicherheit abhängig machen. Der Wortlaut, die Erhaltungsmaßnahme nur zu dulden, bedeutet nicht, dass der Mieter zur Mitwirkung verpflichtet ist.

**MERKE:**

Duldung bedeutet lediglich passives Verhalten des Mieters, nicht aber aktives Verhalten, im Sinne einer Mithilfe bei Auslagerung oder Umstellen von Möbeln oder Zugänglichmachung der betroffenen Bereiche.

Gemäß § 555a Abs. 3 BGB kann der Mieter seine Aufwendungen bzw. Sicherheit verlangen. Die Kosten der Maßnahme trägt allein der Vermieter, beispielsweise Schäden an eingebrachten Sachen, aber auch Reinigungskosten.

Der Mieter kann Sicherheitsleistung fordern, d. h. einen Betrag, der sämtliche voraussichtlich entstehende Schäden und Aufwendungsersatzansprüche abdeckt. Die Form der Sicherheitsleistung ist hier nicht geregelt. Der Vermieter wird daher nach § 315 BGB die Form der Sicherheit wählen können.

Leistet der Vermieter trotz Verlangen des Mieters keine Sicherheit, darf der Mieter die Duldung der Erhaltungsmaßnahme verweigern.

Der Mieter kann daneben Mietminderung geltend machen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind. Die Sonderregelung des § 536 Abs. 1a BGB gilt nur für die energetische Modernisierung. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsmaßnahmen das Mietminderungsrecht des Mieters unberührt lassen.

<sup>10</sup> Beispielsweise Wasserrohrbruch

### **2.1.2. Modernisierungsmaßnahmen**

Die gesetzliche Neuregelung führt zu einer Differenzierung der einzelnen Modernisierungstatbestände. Nachfolgend nochmals die bereits eingangs dargestellte Übersicht:

**Modernisierungsmaßnahme  
bauliche Veränderung**

Tatbestand	§ 555b Nr. 1 BGB	§ 555b Nr. 2 BGB	§ 555b Nr. 3 BGB	§ 555b Nr. 4 BGB	§ 555b Nr. 5 BGB	§ 555b Nr. 6 BGB	§ 555b Nr. 7 BGB
Einsparung Endenergie in Bezug auf Mietssache Energetische Modernisierung	Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie	• Nachhaltigkeit der Einsparung • Nachhaltigkeit des Klimaschutzes	Nachhaltige Reduzierung Wasserverbrauch	Nachhaltige Erhöhung Gebrauchswert	Dauerhafte Verbesserung allgemeine Wohnverhältnisse	Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, wenn keine Erhaltungsmaßnahme	Schaffung von Wohnraum
Duldung	+	+	+	+	+	+	+
Mieterhöhung nach § 559 BGB	+	-	+	+	+	+	-
Minderungsausschluss zeitlich begrenzt nach § 536 Abs. 1a BGB	+	-	-	-	-	-	-
Sonderkündigungsrecht nach § 555e BGB	+	+	+	+	+	+	+

### 2.1.2.1. Einzeltatbestände der Modernisierung

Der Modernisierungsbegriff ist in § 555b BGB definiert und erweitert den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen gegenüber § 559 BGB a. F..

Allen Modernisierungstatbeständen gemeinsam ist, dass es sich dabei um bauliche Veränderungen handeln muss. Dies bedeutet, es ist ein Eingriff in die bauliche Substanz bzw. eine Veränderung der Anlagentechnik erforderlich, aber auch genügend.

#### Beispiele:

- Anbringung Wärmedämmung
- Einbau energiesparender Fenster
- Installation von Energiesparlampen<sup>11</sup>

### Energetische Modernisierung, § 555b Nr. 1 BGB

Der Tatbestand der energetischen Modernisierung stellt auf die Einsparung von Endenergie ab.

Unter **Endenergie** versteht man all diejenige Energie, die in der Mietsache selbst verbraucht wird<sup>12</sup>.

Entscheidend ist somit, dass der Energieverbrauch der Mietsache insgesamt sinkt. Die Energiebilanz der Mietsache muss nach der baulichen Veränderung besser sein als zuvor, wobei bei der Berechnung auch die Verluste der Anlagentechnik und des Verteilungssystems (etwa durch Strom für Umwälzpumpen) zu berücksichtigen sind<sup>13</sup>.

#### Beispiele:

- Anbringung Wärmedämmung
- Isolierfenster
- effizientere Heizungsanlage

Nicht:

- Wechsel des Energieträgers, Gas statt Öl

Die Einsparung von Endenergie bezieht sich nach dem Wortlaut auf die Mietsache. Es kommt also nicht darauf an, ob der Mieter konkret in seinen Räumlichkeiten von der Energieeinsparung profitiert.

#### **MERKE:**

Entscheidend ist die Einsparung „in Bezug auf die Mietsache“, also die gesamte Liegenschaft, nicht die angemietete Räumlichkeit selbst.

Die energetische Modernisierung ist somit unabhängig vom Einsparpotential in Bezug auf eine einzelne Einheit, so dass entscheidend auf die Liegenschaft selbst abzustellen ist. Dies kann sogar dazu führen, dass einzelne Mieter einen höheren Verbrauch haben oder sich die Einsparung auf Außenanlagen beschränkt.

<sup>11</sup> BT-Drucks. 17/10485, 19

<sup>12</sup> BT-Drucks. 17/10485, 19

<sup>13</sup> BT-Drucks. 17/10485, 19. Es wird also nicht auf den engeren Begriff der Nutzungsenergie Bezug genommen.

**Beispiel:**

Aufbringen einer Photovoltaikanlage auf dem Dach stellt keine energetische Modernisierung dar, wenn der Strom unmittelbar in das allgemeine Stromnetz eingespeist wird<sup>14</sup>.

Das Aufbringen einer Photovoltaikanlage auf dem Dach stellt eine energetische Modernisierung dar, wenn der Strom zumindest teilweise in der Mietsache verbraucht wird. Damit wird Endenergie auch in Bezug auf die Mietsache eingespart<sup>15</sup>.

Die energetische Modernisierung muss nachhaltig sein, d. h. es muss zu einer dauerhaften Einsparung von Energie kommen, nicht nur zu einer kurzfristigen Einsparmaßnahme. Bestimmte Mindestwert- oder Prozentsätze schreibt das Gesetz nicht vor.

**Einsparung von Primärenergie und Klimaschutz, § 555b Nr. 2 BGB**

Der Tatbestand der Einsparung von Primärenergie erfasst sämtliche Einsparungen nicht erneuerbarer Primärenergie durch Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen, die nicht der Mietsache selbst zugeführt wird. Ansonsten liegt ein Fall der Einsparung von Endenergie nach § 555b Nr. 1 BGB vor.

- Photovoltaikanlagen, deren Energie nicht in der Liegenschaft selbst verbraucht wird
- Mikrowindanlagen, deren Energie nicht in der Liegenschaft selbst verbraucht wird<sup>16</sup>

Dieser Modernisierungstatbestand bezieht sich auf die Art der Energiegewinnung, die privilegiert werden soll.

Die Vorschrift ist nicht anwendbar, wenn eine regenerative Energiequelle durch eine andere regenerative Energiequelle ersetzt werden soll<sup>17</sup>.

Der Begriff des „Klimaschutzes“ ist dagegen wenig transparent. Ebenfalls privilegiert sind Maßnahmen, die dem nachhaltigen Schutz des Klimas dienen.

**Beispiel:**

Einbau Filteranlage

Fraglich ist dagegen, welche Maßnahmen klimaschützend sein sollen. Man denke nur an die Diskussionen in Bezug auf Energiesparlampen mit evtl. dadurch verbundenen Nachteilen für die Umwelt (Quecksilber). Maßnahmen, die das Klima schützen, können allerdings nicht auf den Mieter umgelegt werden. Dies folgt aus dem fehlenden Verweis auf § 555b Nr. 2 BGB in § 559 Abs. 1 BGB.

**MERKE:**

Maßnahmen zur Einsparung von Primärenergie und Klimaschutz berechtigen nicht zur Mieterhöhung.

<sup>14</sup> Bestenfalls Modernisierung nach § 555b Nr. 2 BGB, wenn ohne Bezug auf die Mietsache nicht erneuerbare Primärenergie eingespart wird.

<sup>15</sup> BT-Drucks. 17/10485, 19

<sup>16</sup> BT-Drucks. 17/10485, 20

<sup>17</sup> Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 2, Rn. 9

**Reduzierung des Wasserverbrauchs, § 555b Nr. 3 BGB:**

Der Tatbestand der Reduzierung des Wasserverbrauchs betrifft alle Maßnahmen zur Wasserreduzierung, wobei allein maßgeblich ist, ob sich der Gesamtverbrauch der Liegenschaft reduziert. Auf den Verbrauch des einzelnen Mieters kommt es nicht an. Auch hier ist eine Nachhaltigkeit der Wassereinsparung erforderlich.

**Beispiel:**

Durchlaufbegrenzer in Toilettenspülung

**Erhöhung des Gebrauchswerts, § 555b Nr. 4 BGB:**

Der Tatbestand der Modernisierungsmaßnahme zur Erhöhung des Gebrauchswerts erfordert eine Wohnwertverbesserung aus objektiver Sicht. Maßgeblich ist der Zustand vor der Gebrauchswerterhöhung, nicht derjenige bei Vertragsschluss. Es ist also möglich, im laufenden Mietverhältnis nochmals eine Gebrauchswerterhöhung durchzuführen. Die Nachhaltigkeit ist auch hier Voraussetzung.

**Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, § 555b Nr. 5 BGB:**

Der Tatbestand der Modernisierungsmaßnahme Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse tritt meist im Zusammenhang mit der Gebrauchswerterhöhung ein. Bedeutung erlangen diese Maßnahmen bei Verbesserungen außerhalb der vermieteten Räumlichkeit.

**Beispiel:**

- Einrichtung von Kinderspielplatz

Die Nachhaltigkeit ist auch hier Voraussetzung.

**Nicht vom Vermieter zu vertretende Maßnahmen, § 555b Nr. 6 BGB:**

Der Tatbestand der Modernisierungsmaßnahme vom Vermieter nicht zu vertretender Maßnahmen ist eine Neuregelung. Nach der bisherigen Rechtslage gab es hier eine Lücke. Es betrifft Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund hoheitlicher Vorgaben (Gesetz, Verordnung, Satzung) vornehmen muss, die aber dem Mieter keine der vorausgesetzten Verbesserungen nach § 559 BGB a. F. einbrachten.

**Beispiel:**

- Denkmalschutzmaßnahmen
- Umstellung von Frei- in Erdleitungen



**Schaffung neuer Wohnraum, § 555b Nr. 7 BGB:**

Der Tatbestand dieser Modernisierungsmaßnahme kommt sowohl bei Umbau, Nutzungsänderung, Wiederherstellung bestehender als auch der Anbau neuer Räumlichkeiten in Betracht. Voraussetzung dürfte sein, dass die Maßnahme auf demselben Grundstück durchgeführt wird. Dem Wortlaut nach müssen die Räumlichkeiten auch nicht unbedingt zur Vermietung gedacht sein. Es muss sich um die Schaffung von Wohnräumen handeln, die Schaffung von Geschäftsräumen ist durch die Vorschrift nicht gedeckt.

### **2.1.2.2. Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme**

Das Gesetz unterscheidet zwischen der Ankündigung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

#### **2.1.2.2.1. Form, Frist, Inhalt der Ankündigung**

Gem. § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB bedarf die Ankündigung der Modernisierung der Textform. Der Vermieter kann den Mieter also durch eine Urkunde oder jede andere, zur dauerhaften Wiedergabe von Schriftzeichen geeignete Weise (z. B. auch E-Mail) über die anstehende Modernisierung informieren. Es soll sogar eine schrittweise Information möglich sein, wobei es aber für die Einhaltung der Frist nach § 555c Abs. 1 BGB dann auf die letzte Mitteilung ankommt, die zur vollständigen Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme führt<sup>18</sup>.

Die Ankündigung muss – im Gegensatz zur Erhaltungsmaßnahme – von Seiten des Vermieters bzw. eines bevollmächtigten Vertreters erfolgen.

Gem. § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB muss die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor deren Beginn erfolgen. Für die Einhaltung der Frist kommt es auf den Zugang der Ankündigung beim Mieter an<sup>19</sup>.

Fraglich ist, was unter „Beginn“ der Maßnahme zu verstehen ist.

Man wird wohl rein planerische Maßnahmen nicht zum Beginn zählen dürfen, Vorarbeiten, wie z. B. Lagerung von Material, Aufstellen des Gerüsts dagegen schon.

Der Inhalt der Modernisierungsankündigung ist in § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 – 3 BGB geregelt.

Im Gegensatz zur alten Rechtslage reduziert § 555c Abs. 1 BGB die Anforderungen an die Ankündigung mit dem Wortlaut „in wesentlichen Zügen“. Dies bedeutet eine Herabsetzung der inhaltlichen Anforderungen. Der Inhalt wird vom Sinn und Zweck der Ankündigung zu bestimmen sein, der darin liegt, dass der Mieter eine Grundlage benötigt, um entscheiden zu können, ob eine Modernisierungsmaßnahme vorliegt und welche Beeinträchtigungen aus dieser hervorgehen könnten.

Der Vermieter wird daher:

- Art der Modernisierungsmaßnahme,
- Umfang der Modernisierungsmaßnahme

zu bezeichnen haben.

<sup>18</sup> Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 2, Rn. 23

<sup>19</sup> BT-Drucks. 17/10485, 20

Es wird notwendig sein, dass der Vermieter die betroffenen Bauteile und Einrichtungen konkretisiert, die von der Modernisierung betroffen sind. Ebenfalls wird er mitteilen müssen, welche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, d. h. Lärm, Schmutz, Zugangsbehinderungen, usw. Der Vermieter erhält durch die Neuregelung eine weitere Erleichterung bei der energetischen Sanierung, in dem er auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen darf, § 555c Abs. 3 BGB. Der Vermieter darf auf anerkannte Pauschalwerte wie z. B. die „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 30.07.2009 Bezug nehmen.

Der Vermieter hat zudem den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme anzukündigen.

Ungenügend sind Pauschalangaben wie z. B. „Sommer“ oder „in einigen Wochen“. Der Vermieter ist zudem verpflichtet, dem Mieter auch die zu erwartende Mieterhöhung mitzuteilen. Dabei muss der Vermieter den Betrag der Erhöhung selbst angeben<sup>20</sup>. Dabei wird die Angabe der Vertragsmiete nur genügen, wenn im Mietvertrag die Wohnfläche angegeben ist.

Der Vermieter muss zudem auch die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitteilen. Dies betrifft sowohl Erhöhungen als auch Verringerungen von Betriebskosten. Dies wird schwierig sein, wenn es sich um Betriebskostenpositionen handelt, die vom Verbrauchsverhalten des Mieters abhängig sind. Der Vermieter soll zudem gem. § 555c Abs. 2 BGB auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB hinweisen. Dies soll bereits in der Modernisierungsankündigung geschehen. Es genügt dabei die Wiedergabe des Gesetzeswortlauts.

Verstößt der Vermieter hiergegen, so kann der Mieter gem. § 555d Abs. 5 BGB ohne Einhaltung von Form und Frist Härtegründe geltend machen.

**MERKE:**

Der Vermieter sollte die Modernisierungsankündigung beweisbar und rechtzeitig dem Mieter zugehen lassen und nicht unbedingt die Frist zur Gänze ausschöpfen. Inhaltlich ist es vorteilhaft, lieber etwas mehr zu informieren, als zu wenig. Eine Belehrung über die Möglichkeit des Härteeinwands sollte nicht fehlen.

<sup>20</sup> BT-Drucks. 17/10485, 20

#### **2.1.2.2.2. Entbehrlichkeit der Ankündigung**

Die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme ist im Einzelfall nach § 555c Abs. 4 BGB entbehrlich.

Voraussetzung ist die Unerheblichkeit der Einwirkung auf die Mietsache. Im Gegensatz zu Erhaltungsmaßnahmen wird die Ankündigung nicht bei besonderer Dringlichkeit einer Maßnahme entbehrlich. Dabei wird es aber im Anwendungsbereich der Modernisierungsmaßnahmen kaum Dringlichkeitsfälle geben.

Maßgeblich für die Unerheblichkeit einer Einwirkung wird die Dauer und die Intensität der Beeinträchtigung der Mietsache sein.

Die Modernisierung muss zudem nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung berechtigen. Entscheidend ist nicht der absolute Erhöhungsbetrag, sondern das Verhältnis der Mieterhöhung.

Sofern der Vermieter kein entsprechendes Interesse an einer Mieterhöhung hat, kann er auf diese auch verzichten. Der Vermieter ist zur Angabe der erhöhten Miete nur verpflichtet, wenn er letztlich eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verlangen will<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> BT-Drucks. 17/10485, 20

.....