



# Mietrechtliche Bedingungen bei der Umsetzung von alternativen Energiekonzepten.

Richter am Amtsgericht Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

*Ulf 16*



- Spannungsfeld
  - Gesellschaftliche Aufgabe
    - Energiepreise
    - Versorgungssicherheit
    - Umweltschutz
  - Vermieterinteressen
    - Langfristige Vermietbarkeit
    - Werterhaltung
  - Mieterinteressen
    - Mietbelastung



- Notwendigkeit zu sparsamen Umgang mit Energie folgt aus
  - Endlichkeit fossiler Energieträger
  - Gründen des Umweltschutzes
  - Kostengründen
- Gesetzgeber hat seit der ersten Energiekrise immer wieder gesetzliche Regelungen geschaffen, zuletzt die neue EnEV.



- Wo spielt das eine Rolle
  - Instandsetzungsverpflichtung und damit korrespondierend Minderungsrecht des Mieters
  - Duldungspflicht des Mieters zur Durchführung der Maßnahme
  - Möglichkeit der Mieterhöhung
  - Auswirkungen auf die Betriebskosten



- Der Vermieter muss die Mietsache instandhalten:

## § 535

### Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum **vertragsgemäßen Gebrauch** geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

# Instandhaltungsverpflichtung



- Vereinbarter Zustand maßgeblich
- Problem der Änderung von Standards
- Modernisierungsgebote gem. § 9 EnEV
  - § 9 Abs. 1: alte Kessel außer Betrieb nehmen
  - § 9 Abs. 2: Dämmung von Leitungen
  - § 9 Abs. 3: Dämmung von Geschossdecken
- Begriff der „modernisierenden Instandsetzung“



- § 9 Abs. 1 Austausch alter Heizkessel
  - Öffentlich geförderter Wohnungsbau:
    - Erneuerung § 11 Abs. 4 II. BV
  - Freifinanzierter Wohnungsbau
    - Problem, ob Regelung aus § 11 Abs. 4 II. BV entsprechend angewandt werden kann
    - Oder nur eine Frage der ansatzfähigen Kosten



- § 9 Abs. 2 und 3 EnEV: Dämmmaßnahmen
  - Ist Verbesserung
  - Berechtigt zur Mieterhöhung
  - Problem des Abrechnungsschlüssels
    - Kosten auf welche Wohnungen umlegen
      - Dämmung Leitung kommt allen Mietern zugute
      - Dämmung Geschossdecke überwiegend nur Mieter im obersten Geschoss



# Modernisierungsduldung



- Der Mieter muss Modernisierungen dulden
- Es ist aber zu unterscheiden
  - Maßnahmen, die der Vermieter verpflichtet ist durchzuführen
    - Duldung nach § 242 BGB
  - Gebrauchs- oder Wohnwerterhöhungen oder Energiesparmaßnahmen
    - Duldung nach § 554 Abs. 2 BGB



## § 554

### Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(1) .....

(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.



- Der Begriff der Energieeinsparung
  - Physikalisch
  - Umgangssprachlich
- Rechtliche Konsequenzen:
  - Entscheidend nur die Einsparung von Primärenergie oder
  - Verringerung des Gesamtenergiebedarfs
  - Problem bei Kraft-Wärme-Kopplung
    - Energieersetzung oder Energietausch
    - § 4 Abs. 3 ModEnG



## ➤ Nach Durchführung der Maßnahme

### § 559

#### **Mieterhöhung bei Modernisierung**

(1) 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 aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

# Mieterhöhung

Amtsgericht  
Dortmund



- Nachhaltigkeit
- Gebot der Wirtschaftlichkeit



- Mieterhöhung nach § 558 BGB
  - Energetische Zustand als Beschaffenheitsmerkmal
  - Energiepass
  - „ökologische Mietspiegel“



- § 556 Abs. 2 BGB: Gebot der Wirtschaftlichkeit
- Angedachte Änderung der HeizkVO
  - Kürzungsrecht bei Heizkostenabrechnung wenn Heizung nicht nach dem neuesten technischen Stand arbeitet!



**Herzlichen Dank.**