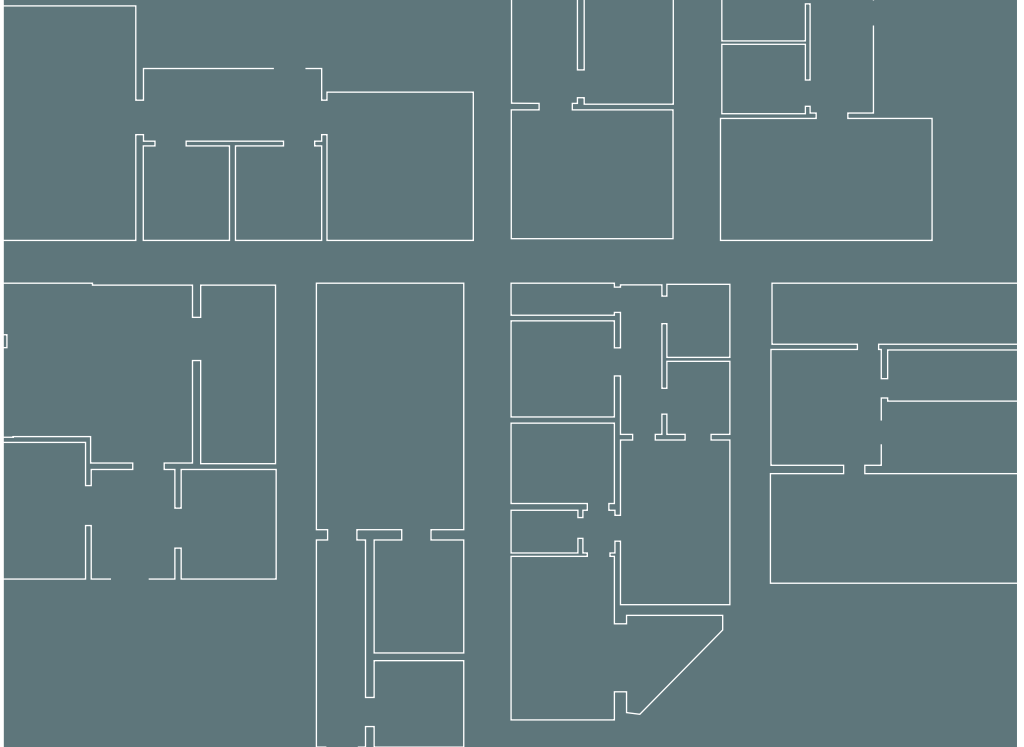


PREISTREIBER MODERNISIERUNG

Über die Kosten von
Modernisierungsmaßnahmen
für Mieterinnen und Mieter



PREISTREIBER MODERNISIERUNG

Über die Kosten von
Modernisierungsmaßnahmen
für Mieterinnen und Mieter

Impressum:

Preistreiber Modernisierung
Über die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen
für Mieterinnen und Mieter

©2016, 1. Auflage, November 2016

Herausgeber:

Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e. V.
Haus der Demokratie und Menschenrechte
Greifswalder Straße 4
10405 Berlin

Geschäftsstelle:

Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V.
Greifswalder Straße 4
10405 Berlin
Tel.: 030 41 72 35 55
Fax: 030 41 72 35 57
kontakt@rav.de

Redaktion Arbeitskreis Mietrecht im RAV und für ihn:

Rechtsanwalt Max Althoff, Rechtsanwalt Andreas Günzler,
Rechtsanwältin Carola Handweg, Rechtsanwalt Benjamin Raabe,
Rechtsanwalt Henrik Solf

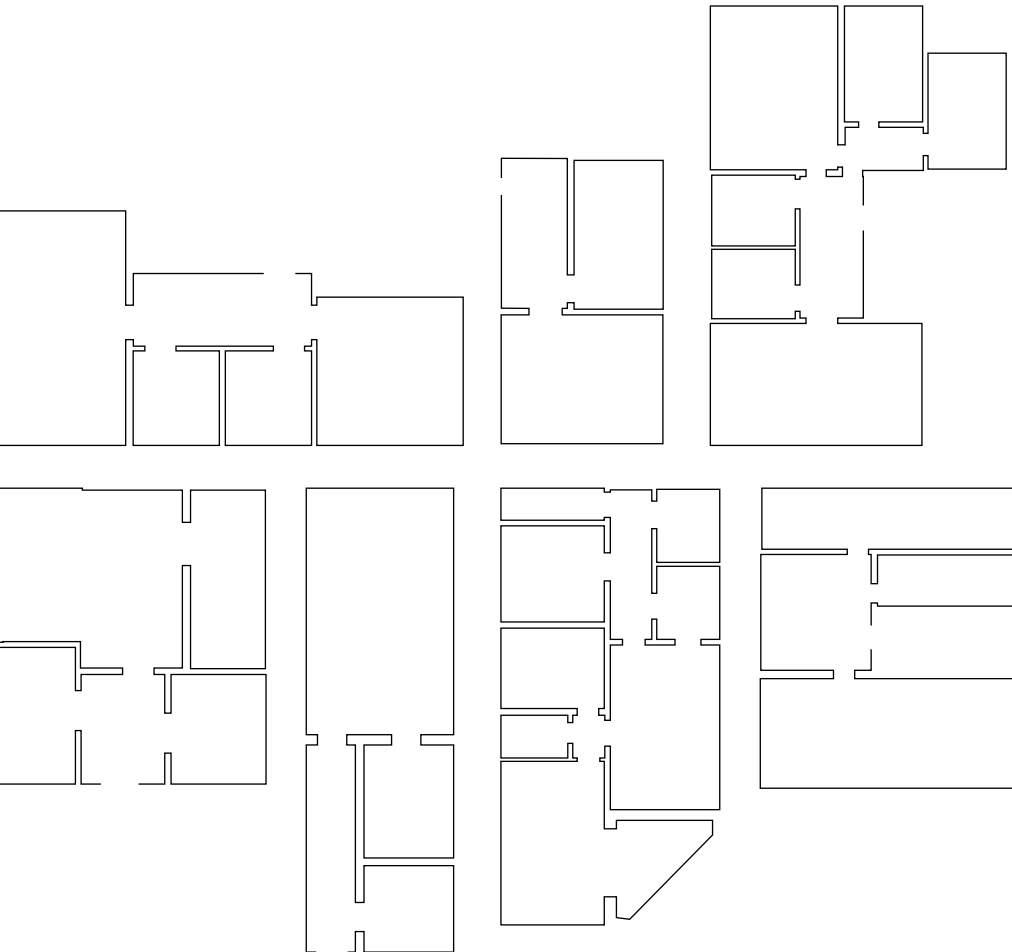
Gestaltung: sichtagitation, Erik Tuckow

Der RAV ist ein bundesweiter Zusammenschluss von Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten. Seit seiner Gründung im Jahr 1979 tritt der RAV für das Ziel ein, Bürger- und Menschenrechte gegenüber staatlichen, wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Machtansprüchen zu verteidigen und auf eine fortschrittliche Entwicklung des Rechts hinzuwirken.

Mehr Infos unter: www.rav.de

INHALT

Einleitung	6
1. Zur Geschichte der Modernisierungumlage im Wohnungsmietrecht	9
1950er: Altbaumietenverordnung	
1974: Das Miethöhegesetz	
1990er: Das Mietenüberleitungsgesetz	
2001: Die Mietrechtsreform	
2002: Bundesgerichtshof-Rechtsprechung	
2. Die aktuelle Rechtslage	14
2.1. Zu duldende Modernisierungsmaßnahmen	15
2.1.1. Energieeinsparung	
2.1.2. Wohnwertverbesserung	
2.2. Persönliche Härte	17
2.3. Ankündigung	17
2.4. Mieterhöhung nach Modernisierung	18
2.4.1. Umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen	
2.4.2. Umlagefähige Kosten	
2.4.3. Finanzielle Härte	
3. Kritik	22
3.1. Mieterhöhung nach Modernisierung ist systemfremd – sie führt zur Mietenexplosion	22
3.1.1. Ein interessengerechtes System: Überprüfbare Mieterhöhungen statt Änderungskündigung	
3.1.2. Einseitige Belastung der Mieter, der dreifache Bonus des Vermieters	
3.1.3. Keine Begrenzung der Mieterhöhung	
3.1.4. Modernisierungsmieterhöhung als Verdrängungsinstrument	
3.1.5. Keine ausreichende Gegenleistung für die Mieterhöhung	
3.1.6. Modernisierungsmaßnahmen müssen weder nachhaltig noch wirtschaftlich sein.	
3.2. Der Härteeinwand bietet nur unzureichenden Schutz	27
3.2.1. Keine klaren Kriterien für das Vorliegen einer sozialen Härte	
3.2.2. Unklare Kriterien führen zur Gefährdung der Mietverhältnisse	
3.2.3. Ausschluss des Härteeinwandes bei allgemein üblichem Zustand	
3.2.4. Ausschluss des Härteeinwandes, wenn Vermieter zur Modernisierung verpflichtet ist	
3.3. Staatliche Leistungssysteme	30
3.4. Welche Alternativen gibt es?	31



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Es klingt so gut: Wohngebäude werden energetisch gedämmt, die Umwelt geschützt, Energie gespart und auf lange Sicht ist es auch noch für alle günstiger. Es könnte so schön sein.

Für einen Mieter in einer deutschen Großstadt ist es aber der absolute Horror, wenn sein Vermieter ankündigt, das Mietshaus energetisch modernisieren zu wollen. Warum? Die Antwort ist einfach, wenn man erkennt, dass das Zusammenspiel von Gesetzgeber und Gerichten in Deutschland im Ergebnis für den Mieter nur eines bedeutet: Er wird bei einer „energetischen Sanierung“, einer Dämmung des Gebäudes, am Ende eine massiv erhöhte, schlimmstenfalls mehr als verdoppelte Miete zahlen müssen, während die Einsparungen an Energie diese Mehrkosten nicht einmal ansatzweise ausgleichen.

WIE KANN DAS SEIN?

Am Anfang steht der Gedanke, dass auch Deutschland seinen Beitrag zum Klimaschutz erbringen muss und die Feststellung, dass Energieeinsparungen im Bereich der Gebäudedämmung ein wesentlicher Faktor sein können, um den CO₂-Ausstoß in Deutschland zu

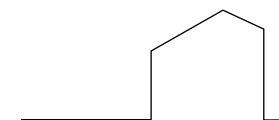
senken. Und dann trifft diese Idee auf das deutsche Mietrecht. Nach diesem Mietrecht kann der Vermieter alle Kosten von Arbeiten am Haus, die eine Verbesserung darstellen – dazu gehört auch eine Einsparung von Energie – auf die Miete dauerhaft umlegen und zwar zu 11 % der Kosten pro Jahr.

Hinzu kommt: **Es gibt keine Obergrenze für diese Kosten.** Und energetische Gebäudedämmungen womöglich noch im Verbund mit weiteren energetischen Sanierungsmaßnahmen sind sehr teuer. Zugleich hat der Bundesgerichtshof bereits im Jahr 2004 festgestellt, dass es der Gesetzgeber „im volkswirtschaftlichen Interesse an einer Modernisierung des Wohnbestandes – auch zum Zwecke der Energieeinsparung“ – bewusst unterlassen hat, die Notwendigkeit einer Verhältnismäßigkeit zwischen dem Kostenaufwand für die energetische Modernisierung und den dadurch auf Mieterseite möglichen Ersparnissen im Gesetz festzuschreiben. Mit anderen Worten: Auch eine minimale Einsparung für den Mieter lassen die Kosten einer energetischen Sanierung rechtfertigen. Der Gesetzgeber hat dem nicht widersprochen und sich seitdem auch nicht korrigiert. Er hat vielmehr sogar noch draufgesattelt und die den Mietern zustehenden Mietminderung für die Monate ausgesetzt, wenn die Beeinträchtigungen im Rahmen einer energetischen Modernisierung entstehen. Das bedeutet: **Egal wie hoch die Kosten der Modernisierungsarbeiten sind, der Mieter hat alle damit verbundenen Kosten vollständig zu tragen, solange diese nur mit irgendeiner Einsparung von Energie verbunden sind.**

Der Vermieter hingegen hat nach den Arbeiten ein modernes, energetisch gedämmtes Gebäude, das im Wert gestiegen ist. Kosten hat er keine, er muss nur das Geld vorstrecken, das er in der Folgezeit von den Mietern zurückbekommt und das auch noch über die Zahlung des vollständigen Investitionsbetrages hinaus, denn eine Grenze für die Umlegung der Modernisierungskosten kennt das deutsche Mietrecht ebenfalls nicht.

Zudem sind die Verbesserungen am Gebäude wohnwerterhöhende Merkmale, die es dem Vermieter im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglichen, gegenüber dem Mieter Mieterhöhungen zu verlangen, die sonst nicht möglich gewesen wären. Aus diesem Grund ist die Ankündigung einer energetischen Sanierung der Horror eines jeden Mieters: Weil er im Wege der Erhöhung seiner Miete nicht nur dem Vermieter eine Aufwertung von dessen Eigentum bezahlt, sondern ihm gleichzeitig den Weg ebnet zu weiteren Mieterhöhungen.

Als wäre das nicht genug: **Ein Mitspracherecht hat der Mieter bei alledem nicht.**

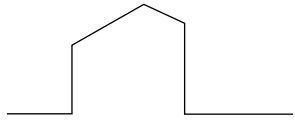


Manteuffelstraße 29
Berlin Kreuzberg

Jahr der Modernisierungs-
ankündigung: 2013

Modernisierungsmaßnahmen:
Neue Heizung
Fassadendämmung
Neue Fenster

Mieterhöhung bis zu 106 %
364,79 € für 84,48 m²



Kopenhagener Straße 46
Berlin Prenzlauer Berg

Jahr der Modernisierungsan-
kündigung: 2013

Modernisierungsmaßnahmen:
Neue Heizung
Fassadendämmung
Neue Fenster (Tropenholz)
Wohnraumlüftungsanlage

Mieterhöhung bis zu 224%
442,64€ für 34 m²

Schon jetzt ist es so, dass in Ballungszentren modernisierungsbedingt ganze Stadtteile ein neues Gesicht bekommen mit einer neuen zahlungskräftigen Bevölkerung. Für den Berliner Bezirk Prenzlauer Berg wies der Stadtsoziologe Andrej Holm nach, dass Modernisierungsmaßnahmen zur Sanierung von über 70 % der Gebäude führten und gleichzeitig zu einem Wegzug von 75 % früheren Bewohner dieser Gebiete. Ähnliche Entwicklungen vollziehen sich derzeit in den Berliner Bezirken Friedrichshain, Kreuzberg und Neukölln, Hamburg St. Pauli oder Köln-Ehrenfeld.

In Deutschland wird der Umweltschutz im Bereich der energetischen Gebäudesanierung auf dem Rücken der Mieter ausgetragen und dabei zugleich eine sehr unerfreuliche gesellschaftliche Entwicklung gefördert: **Die Umverteilung gesellschaftlichen Reichtums von unten nach oben, vom Mieter zum Vermieter.**

All dies gilt aber nicht nur für energetische Modernisierungsarbeiten, sondern betrifft auch alle anderen Modernisierungen. Das Bundesjustizministerium hat das Problem zumindest zum Teil erkannt und plant eine Novellierung des Modernisierungsrechts. Die Modernisierungsumlage soll auf 8% reduziert werden, der Härteinwand gestärkt, ein Wirtschaftlichkeitsgebot eingeführt und eine absolute Kappung der Mietsteigerung auf 4€/m² eingeführt werden.

Die Vorstellung von der Energiewende als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe steht im starken Widerspruch zur einseitigen Belastung der Mieter bei der Modernisierung von Mietwohnraum. Wir meinen deshalb, dass es zur Abschaffung des § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen) keine Alternative gibt.

Um die Modernisierungsumlage richtig einordnen zu können, lohnt ein Blick in die Geschichte.

1. ZUR GESCHICHTE DER MODERNISIERUNGS- UMLAGE IM WOHNUNGSMIETRECHT

1950er ALTBAUMIETENVERORDNUNG

Die ersten nennenswerten gesetzlichen Regelungen zur Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen im Altbaubestand stammen aus den 1950er Jahren. Im damaligen Mietrecht befanden sich die Regelungen noch in Spezialgesetzen und nicht wie heute im BGB. Aufgrund von § 9 Absatz 4 Bundesmietengesetz fand sich in § 12 Altbaumietenverordnung (AMVO) eine Regelung zur Erhöhung der Wohnungsmiete. Danach war es für den Vermieter möglich, die Kosten von baulichen Maßnahmen auf die Miete umzulegen. Unter der damals weitgehend geltenden Preisbindung hatte die zuständige Behörde diese Erhöhungen zu genehmigen. Der Vermieter konnte folgende Kosten geltend machen:

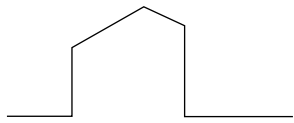
- bei baulichen Verbesserungen: 12% der aufgewandten Baukosten
- bei Einrichtungen: 15% der Einrichtungskosten und 12% der hiermit verbundenen Baukosten
- bei Aufwendungen des Vermieters nach dem 31.12.1954 für den Ausbau einer Verkehrsfläche oder die Anlage der Kanalisation: 6% dieser Aufwendungen
- bei Hausanschlüssen an Versorgungsleitungen: 6% der Aufwendungen

Kosten und Aufwendungen durften nur insoweit berücksichtigt werden, als sie vom Vermieter getragen wurden und durch sie der Gebrauchswert des Wohnraums oder seine Wohnlage auf Dauer verbessert wurde. **Also schon damals war die dauerhafte Verbesserung der Mietsache unbedingte Voraussetzung für eine Mieterhöhung.**

1974 DAS MIETHÖHEGESETZ

Änderungskündigung

Die Kündigung eines Vertrages verbunden mit einem Angebot, einen neuen Vertrag zu veränderten Bedingungen abzuschließen.



Limmerstraße 3
Hannover
Jahr der Modernisierungsan-
kündigung: 2015
umfassende Modernisierung
Mieterhöhung 52 %
189,03 € für 71,67 m²

Unter der sozialliberalen Koalition wurde das Mietpreisrecht umfassend novelliert. Die damaligen Grundsatzentscheidungen prägen das bundesdeutsche Mietrecht bis heute. Dazu gehören vor allem das **Verbot der Änderungskündigung und die Möglichkeit des Vermieters, die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzuhähen**. In diesem Zusammenhang erhielt der Vermieter gemäß § 3 des Miethöhegesetzes (MHG) die Möglichkeit, bei Modernisierungsmaßnahmen 14 % der aufgewandten Kosten jährlich auf die Miete aufzuschlagen.

Als solche bauliche Änderung wurden die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung, die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer und bauliche Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, definiert.

Der erste Gesetzesentwurf enthielt noch eine Regelung zur Begrenzung der Mieterhöhung auf 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese mieterschützende Regelung wurde dann nach Anhörung des Bundesrates gestrichen. Die Umlage von 14 % der Herstellungskosten überstieg schon damals die Effektivzinsbelastung, die bei ca. 10 % lag. Man war sich bewusst, dass dieser Weg weniger der Ertragssicherung diene. Der Betrag von 14 % sollte sich aus der Zinsbelastung von 10 % und einer jährlichen Tilgung von 4 % zusammensetzen (Derleder, WuM 1976, 221).

Im Jahr 1978 wurde § 3 MHG novelliert und die Möglichkeit der energetischen Sanierung mit ins Gesetz aufgenommen. Im Gegenzug wurde **die jährliche Umlage von 14 auf 11 % abgesenkt – wohl in dem Wissen, dass die energetische Sanierung zunächst keinen unmittelbar spürbaren Vorteil für den Mieter versprechen würde**.

1990er DAS MIETENÜBERLEITUNGSGESETZ

Nach der Wende wurden dann auch Mitte der 1990er Jahre für das sog. Beitrittsgebiet Erhöhungsmöglichkeiten nach Sanierung von Gebäuden im Mietenüberleitungsgesetz (MÜG) geregelt. Es fand sich dort eine Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 3 DM/m². Mit der Anpassung an das bundesdeutsche Mietrecht trat das MÜG zum 31.12.1997 außer Kraft. Seither galten die Regelungen des § 3 MHG bundesweit.

2001 DIE MIETRECHTSREFORM

Im Zuge der Mietrechtsreform 2001 wurden die wesentlichen Vorschriften für preisfreien Wohnraum, also Wohnungen mit nicht preisgebundenen Mieten, in das BGB aufgenommen. Inhaltlich änderte sich wenig. Wie schon zuvor waren die inhaltlichen Voraussetzungen für die Duldung der Modernisierung und die daraus folgende Mieterhöhung gleichlautend. Hatte der Mieter die Modernisierungsmaßnahme zu dulden, dann hatte er die nachfolgende Umlage der Modernisierungskosten auch zu tragen. Waren die Modernisierungsarbeiten fehlerhaft angekündigt worden oder überstieg die Mieterhöhung den angekündigten Betrag um mehr als 10 %, wurde die Mieterhöhung erst ein halbes Jahr später fällig.

Der Mieter konnte gegen die Duldung der Modernisierungsmaßnahme das Vorliegen einer **persönlichen Härte** einwenden. Diese konnte auch darin bestehen, dass er sich die Miete nach Abschluss der Arbeiten nicht mehr leisten konnte. Dieser Einwand führte letztlich zur Verhinderung der Modernisierungsmaßnahme. Aber auch schon damals galt: Wenn der Vermieter zur Durchführung der Maßnahme gesetzlich verpflichtet war oder die Mietsache nur in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wurde, war der Mieter an seinem Einwand der finanziellen Härte gehindert.

2002 BUNDESGERICHTSHOF-RECHTSPRECHUNG

Nahezu zeitgleich mit der Mietrechtsreform trat zum 01.01.2002 auch eine Reform der Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft. Bis dahin hatten sich die Wohnraummietvertragsparteien fast ausschließlich vor den Amts- und Landgerichten gestritten. Nur wenn das Landgericht von der Rechtsprechung eines anderen Landgerichts oder Oberlandesgerichts abweichen wollte, konnte es zur Klärung das nächsthöhere Oberlandesgericht anrufen und diese Entscheidung, den Rechtsentscheid, dann ggf. vor dem Bundesgerichtshof (BGH) noch einmal überprüfen lassen. Diese lokal durch das Landgericht geprägte Rechtsprechung war in der Regel nach heutigen Maßstäben erstaunlich realitätsorientiert – wohl auch, weil die Landgerichte nach damaligem Recht noch echte zweite Tatsacheninstanzen waren.

Seit 2002 ist der BGH allein für Revisionen gegen Berufungsurteile des Landgerichts zuständig und sorgt so für eine bundesweite

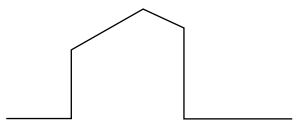
Tatsacheninstanz

Ein Gericht, das über einen Rechtsstreit unter Feststellung der tatsächlichen Verhältnisse entscheidet (Beweisaufnahme). Revisions-, Berufungs- oder Rechtsbeschwerdegericht sind regelmäßig keine Tatsachengerichte.

Vereinheitlichung der Rechtsprechung in Wohnraummiettsachen – leider oft zu Lasten der Mieter. Grob vereinfacht lässt sich sagen, dass sich der BGH bei der Auslegung der mietrechtlichen Vorschriften stärker von dogmatischen und systematischen Gesichtspunkten leiten lässt. Oft lässt er dabei den eindeutig mieterschützenden Charakter des Wohnungsmietrechts außer Betracht.

Vor diesem Hintergrund sind auch die Entscheidungen des BGH zur Umlage von Kosten zur energetischen Sanierung zu sehen. Das Grundproblem hier ist Folgendes: **Die Kosten der energieeinsparenden Modernisierungsmaßnahmen, die über eine Modernisierungsumlage auf die Mieter umgelegt werden können, übersteigen regelmäßig die Einsparung um ein Mehrfaches.** Der Mieter zahlt also für die Einsparung der Energie viel mehr, als er einsparen kann. Die landgerichtliche Rechtsprechung hatte daher nach dem Grundsatz von Treu und Glauben die Modernisierungsmieterhöhung in diesen Fällen auf das Doppelte der Einsparung begrenzt (u.a. LG Köln ZMR 1998, 562). Dem wollte der BGH im Jahre 2004 nicht mehr folgen. In zwei maßgeblichen Entscheidungen (VIII ZR 149/03) postulierte er, **die Umlage der Modernisierungskosten sei völlig unabhängig von der Höhe der eingesparten Heizkosten zu betrachten.** Es komme nur auf die nachhaltige Einsparung von Primärenergie an. Diese Rechtsprechung führte im Ergebnis zu den exorbitanten Mietsteigerungen bei energetischen Sanierungen.

Primärenergie umfasst nicht nur die verbrauchte Energie am Gebäude, sondern berücksichtigt zusätzlich den Energieaufwand zur Gewinnung, Umwandlung und Verteilung.



Schraderstraße 16
Berlin

Jahr der Modernisierungs-
ankündigung: 2014

umfassende Modernisierung

Mieterhöhung fast 89 %
314,73 € für 65,26 m²

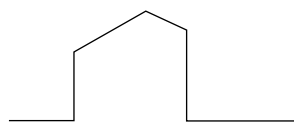
Auch in anderen, immer noch aktuellen Entscheidungen hat der BGH die Mieterrechte bei Modernisierungen massiv beschnitten.

- Führt ein Vermieter gegen den Willen des Mieters eine Modernisierung ohne wirksame Ankündigung durch, hindert dies ihn nicht, später die hierbei entstandenen Baukosten auf den Mieter umzulegen. Der Erhöhungszeitpunkt verschiebt sich dann nur um ein halbes Jahr nach hinten. (BGH Urteil vom 02.03.2011 Az. VIII ZR 164/10)
- Der eigentlich in § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB vorgesehene Schutz der Mieter vor Kündigungen im laufenden Mieterhöhungsverfahren auch wegen der Modernisierungsumlage wurde massiv eingeschränkt (BGH vom 18.07.2012 Az. VIII ZR 1/11). Bis dahin entsprach es der herrschenden Rechtsprechung, dass der Mieter nicht wegen einer nicht gezahlten Modernisierungsumlage gekündigt werden kann, solange er sich über die Berechtigung der Mieterhöhung noch mit dem Vermieter streitet. Dieser für die fristlose Kündigung geregelter Schutz gilt laut BGH nicht für die ordentliche fristgerechte Kündigung. Streitet der Mieter über die Berechtigung der Modernisierungsumlage und zahlt er diese

- im Vertrauen auf seine Rechtsauffassung – nicht, riskiert er neben dem Verlust des Rechtstreits um die Mieterhöhung, gleich auch noch den Verlust seiner Wohnung.

Im Jahre 2013 legte der Gesetzgeber nach und vereinfachte die Modernisierung und die damit verbundene Mieterhöhungsmöglichkeiten für den Vermieter noch weiter. Da er gleichzeitig die vom BGH zu Lasten der Mieter ausgelegten mietrechtliche Regelungen nicht veränderte, wurde die oben erwähnte Rechtsprechung im Nachhinein bestätigt.

2. Die aktuelle Rechtslage



Bornholmer Straße 50
Berlin

Jahr der Modernisierungs-
ankündigung: 2014

umfassende Modernisierung

Mieterhöhung über 130 %
369,33 € für 81,1 m²

Seit dem 01.05.2013 ist die Modernisierung in §§ 555b ff. und §§ 559 ff. BGB neu geregelt. Im Wesentlichen wurde die Modernisierung von der Mieterhöhung entkoppelt. Die energetische Sanierung wurde gestärkt und die allgemeine Einsparung von Energie als Kriterium in die Härteabwägung zu Gunsten der Vermieter aufgenommen. Darüber hinaus wurden die Duldungstatbestände erweitert (siehe Pkt. 2.1.). Eine ganz wesentliche Änderung führte zu einer Verlagerung der Diskussion der finanziellen Härte vom Duldungs- in das Mieterhöhungsverfahren. Das bedeutet konkret: **Auch wenn sich der Mieter die Modernisierung im Hinblick auf die Umlage nicht leisten kann, muss er zunächst die Maßnahme über sich ergehen lassen.** Er kann sich erst dann mit dem Einwand der sozialen Härte gegen die Mieterhöhung wehren. Sofern die Belastung für den Mieter nicht tragbar ist, soll er die Mieterhöhung grundsätzlich nicht schulden.

Während sich der Zustand der Wohnung durch Erhaltungsmaßnahmen nicht ändert, sondern lediglich Mängel beseitigt werden, ist dies bei den Modernisierungsmaßnahmen anders. Hierdurch wird die Mietsache nachhaltig verändert. **Nach dem Grundverständnis des Bürgerlichen Rechts bedarf eine solche Veränderung des Ver-**

tragsgegenstandes eigentlich eines beiderseitigen Einverständnisses. Hier aber darf der Vermieter auch gegen den Willen des Mieters die Mietsache – sprich die Wohnung bzw. die Ausstattung des Hauses – ändern. **In der Mehrzahl der Fälle muss der Mieter dies nicht nur dulden, sondern später auch noch die Kosten dieser Veränderungen tragen.** Der Gesetzgeber hat hier einseitig zu Gunsten der Vermieter in das Mietverhältnis eingegriffen, um eine aus seiner Sicht gesellschaftspolitisch erwünschte Aufwertung des Wohnungsbestandes zu erreichen. Nur in besonders gelagerten Fällen kann der Mieter die Maßnahmen ablehnen. Gesetzestechnisch wird dies über den Härteeinwand gelöst. In diesem Rahmen findet dann eine Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter statt. Der Einwand der finanziellen Härte durch die Kostenumlage spielt nach Beendigung der Arbeiten nur noch im Rahmen der Mieterhöhung eine Rolle.

Um die Voraussetzungen für die Modernisierungsumlage besser nachvollziehen zu können, werden im Folgenden auf vier wesentliche Aspekte eingegangen: Duldung, persönliche Härte, Ankündigung und Mieterhöhung.

2.1. ZU DULDENDE MODERNISIERUNGS- MASSNAHMEN

Modernisierungsmaßnahmen muss der Mieter dulden (§ 555 d Abs. 1 BGB). Darunter sind nach § 555 b BGB folgende bauliche Veränderungen zu verstehen, die

1. nachhaltig Endenergie einsparen,
2. nicht erneuerbarer Primärenergie einsparen oder zum nachhaltigen Klimaschutz führen,
3. den Wasserverbrauch nachhaltig reduzieren,
4. den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen,
5. der dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse dienen,
6. der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind oder
7. zur Schaffung neuen Wohnraums führen.

Während die Fälle 1 und 2 sich auf die Einsparung von Energie beziehen, geht es im Falle 3 um die Einsparung von Wasser. Die Fälle 4 und 5 regeln Verbesserungen des Wohnwerts bzw. des Komforts. Letztlich darf der Vermieter aber auch Wohnungen neu schaffen.

2.1.1. ENERGIEEINSPARUNG

Der Mieter hat Maßnahmen zur Einsparung von Energie zu dulden. Im Gesetz wird hierbei zwischen End- und Primärenergie unterschieden. Nur bei einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie hat der Mieter die Modernisierungsumlage zu tragen. Von daher ist es notwendig, beide Begriffe zu erklären.

Zum Begriff der Endenergie:

„Endenergie im Sinne der Regelung in Nummer 1 ist die Menge an Energie, die der Anlagentechnik eines Gebäudes (Heizungsanlage, raumlufttechnische Anlage, Warmwasserbereitungsanlage) zur Verfügung stehen muss, um die für den „Endverbraucher“ (also insbesondere den Mieter) erforderliche Nutzenergie sowie die Verluste der Anlagentechnik bei der Übergabe, der Verteilung, der Speicherung und der Erzeugung im Gebäude zu decken. Die zur Versorgung eines Gebäudes benötigte Endenergie wird an der „Schnittstelle“ Gebäudehülle gemessen und dort in Form von Heizöl, Erdgas, Braunkohlenbriketts, Holzpellets, Strom, Fernwärme etc. übergeben.“ (Gesetzesbegründung zum MietRÄndG 2013, S. 27).

Wird Endenergie eingespart, z.B. durch Dämmung der Fassade oder Verbesserung der Heiztechnik, hat der Mieter die Umlage zu tragen. **Der Grad der Einsparung ist nicht entscheidend, es reicht jede messbare und dauerhafte Reduzierung der Endenergie; hierbei spielt es im Übrigen noch nicht mal eine Rolle, ob der Mieter Heizkosten spart.** Es ist nämlich durchaus möglich, dass der neue Energieträger teurer ist, als der alte.

Zum Begriff der (nicht erneuerbaren) Primärenergie:

„Der Begriff der Primärenergie berücksichtigt im Unterschied zur Endenergie nicht nur die an der Gebäudegrenze übergebene Energiemenge, sondern zusätzlich auch diejenige Energiemenge, die durch vorgelagerte Prozesse außerhalb des Gebäudes zur Gewinnung, Umwandlung und Verteilung benötigt wird (z.B. Bohrung zur Gewinnung von Erdöl, Raffinerie zu Heizöl und Transport zum Abnehmer, Verstromung des Heizöls durch Verbrennung). Damit ist Primärenergie, verkürzt gesagt, Endenergie zuzüglich dieses vorgelagerten Aufwandes. Dieser zusätzliche Aufwand wird durch den Primärenergiefaktor ausgedrückt, der aus dem Verhältnis von Primärenergie und Endenergie ermittelt wird.“ (Gesetzesbegründung zum MietRÄndG 2013, S. 28)

Die gesetzgeberische Unterscheidung ist feinsinnig, **allerdings kann man davon ausgehen, dass die meisten Maßnahmen zur Einsparung von Primärenergie gleichzeitig zur Einsparung von Endenergie führen.**

2.1.2. WOHNWERTVERBESSERUNG

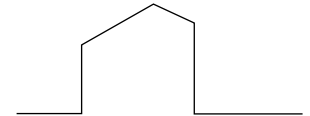
Der Mieter hat auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes zu dulden. Hierunter wird klassischerweise der Anbau eines Balkons oder Fahrstuhls bzw. die Sanierung eines Badezimmers verstanden, durch den ein zeitgemäßer Zustand hergestellt wird. Dabei handelt es sich also um Maßnahmen, aus denen sich für den Mieter eine bessere Nutzung der Wohnung ergibt. Hierbei kommt es weder auf den subjektiven Geschmack oder die Bedürfnisse des einzelnen Mieters sondern auf die eines objektiven Nutzers an.

2.2. PERSÖNLICHE HÄRTE

Der Mieter muss allerdings die bauliche Änderung dann nicht dulden, wenn dies für ihn eine besondere Härte bedeuten würde, die auch unter Beachtung der Interessen des Vermieters nicht hinzunehmen ist. Dies nimmt man in den Fällen an, in denen der Grundriss der Wohnung so grundlegend verändert wird, z.B. der Wegfall eines ganzen Zimmers. Außerdem haben Mieter während besonderer Lebenssituationen, z.B. schwere Krankheit, hohes Alter oder in der Prüfungsphase Chancen, die Modernisierung zumindest zeitlich zu verschieben. Da hier allerdings stets eine Abwägung mit den Interessen des Vermieters stattfinden muss und insbesondere der Klimaschutz bei energetischen Maßnahmen stets für den Vermieter entscheidet, sind Fälle der persönlichen Härte in der Praxis nur sehr selten. Nach der Mietrechtsreform kann der Mieter sich auf die Härte auch nur noch dann berufen, wenn er diese bis zum Ablauf des Monats geltend gemacht hat, der dem Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

2.3. ANKÜNDIGUNG

Voraussetzung zur Duldung einer Modernisierungsmaßnahme ist – von Bagatelmaßnahmen abgesehen – nach wie vor eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung (§ 555c BGB).



Kuglerstraße 14
Berlin Prenzlauer Berg
Gründerzeitbau im
Erhaltungsgebiet

**Jahr der Modernisierungs-
ankündigung:** 2010

Modernisierungsmaßnahmen:
Neue Heizung
Fassadendämmung
Neue Fenster
Balkone
Steigeleitungen etc.

Mieterhöhung auf 233 %
446,76€ für 56,97 m²

Der Vermieter muss Art, voraussichtlichen Umfang, Beginn, Dauer und voraussichtliche Mieterhöhung dem Mieter **drei Monate vor Beginn der Arbeiten** mitteilen. Hierdurch soll der Mieter in die Lage versetzt werden, abzuschätzen, ob er die Maßnahme duldet oder im Hinblick auf Mieterhöhung, Maßnahme oder Änderung der Wohnung den Vertrag doch lieber kündigt.

Allerdings haben Gesetzgeber und Rechtsprechung in den letzten Jahren die rechtlichen Anforderungen an die Modernisierungsankündigung immer weiter zugunsten der Vermieter reduziert. Der Gesetzgeber hat sich mittlerweile von der Vorstellung verabschiedet, dass der Mieter angesichts der Tiefe des einseitigen Eingriffs in das Vertragsverhältnis zumindest eine Modernisierungsankündigung erwarten darf.

Zu beachten ist, dass das Fehlen oder Fehler in einer Modernisierungsankündigung nicht dazu führen, dass der Mieter, wenn er die Maßnahme dennoch geduldet hat, von der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB ausgenommen ist. Lediglich der Beginn der Pflicht zur Zahlung der erhöhten Miete verschiebt sich in diesen Fällen um 6 Monate nach hinten.

2.4. MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG

Nach Abschluss der Modernisierung kann der Vermieter die Kosten der Maßnahme auf den Mieter umlegen. Hierzu kann er die 11 % der Baukosten im Jahr auf die jeweilige Miete aufschlagen. Betragen die wohnungsbezogenen Kosten beispielsweise 10.000€, kann der Vermieter die Miete nach Abschluss der Arbeiten um 1.100€ im Jahr und damit um 91,67€ im Monat erhöhen.

Die Mieterhöhung ist nur dann ausgeschlossen, wenn der Mieter sich die neue Miete nach Modernisierung nicht leisten kann und er diesen Härteeinwand rechtzeitig erhoben hat. Wird die Mietsache lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt oder ist der Vermieter zu der Maßnahme verpflichtet, ist dieser Härteeinwand unbeachtlich.

2.4.1. UMLAGEFÄHIGE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Die Erhöhungserklärung gemäß § 559 Absatz 1 BGB kann also erst abgegeben werden, wenn der Vermieter die Arbeiten durchgeführt hat. Maßnahmen, die lediglich der Einsparung von Primärenergie

dienen oder durch die neuer Wohnraum geschaffen wird, berechnen nicht zur Mieterhöhung. Im Übrigen muss hier noch mal geprüft werden, ob die baulichen Änderungen tatsächlich zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie oder Wasser geführt haben oder der Wohnwert verbessert wurde.

Bei der Beurteilung, ob eine umlagefähige Modernisierungsmaßnahme vorliegt, kommt es allein auf die objektive Bewertung des vertragsgemäßen Zustandes der Wohnung an. Subjektive Erwägungen des Mieters spielen keine Rolle. Also kann der Einbau eines Bades, Balkons oder der erstmalige Einbau einer Zentralheizung eine Modernisierung sein. Entgegen verbreiteter Ansicht verbietet sich jedoch eine generalisierende Betrachtung. Es ist immer genau nach den Umständen des Einzelfalls zu schauen.

Nach fast einhelliger Ansicht der Rechtsprechung gehört auch die Fassadendämmung zu den umlagefähigen energetischen Modernisierungen. Einen Energiespareffekt – sei er auch noch so gering – kann der Vermieter faktisch immer nachweisen. Da die aktuelle gesetzliche Regelung jedoch nicht nach der Wirtschaftlichkeit der vom Vermieter geplanten Maßnahme fragt, kann der Mieter ihm fehlende Rentabilität nicht entgegenhalten. **Ein minimaler Energiespareffekt kann somit eine fast beliebig hohe Mieterhöhung rechtfertigen.** Besonders bei Fassadendämmungen stellt sich aus diesem Grund das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen für Mieter regelmäßig besonders ungünstig dar.

2.4.2. UMLAGEFÄHIGE KOSTEN

Zu den umlagefähigen Kosten einer Modernisierung gehören faktisch alle in diesem Zusammenhang anfallenden Ausgaben des Vermieters einschließlich der Kosten für den Architekten. Hat sich der Vermieter durch die Modernisierungsarbeiten die Instandsetzungskosten erspart – z.B. beim Einbau neuer Fenster, dann sind die fiktiven Kosten dieser Instandsetzung von den Modernisierungskosten abzusetzen.

Während die Modernisierungskosten genau durch Rechnungen belegt sein müssen, kann der Vermieter statt der Angabe der tatsächlichen Kosten den Instandsetzungsanteil der Mieterhöhung pauschal als Prozentbetrag ausweisen (BGH-Urteil vom 17.12.2014, VIII ZR 89/13). Es wäre dann Sache des Mieters, diese Pauschale durch eine konkrete Gegenrechnung in Frage zu stellen. Zu den umlagefähigen Kosten gehören auch etwaige vom Vermieter an den Mieter nach §§ 555d Absatz 6, 555a Absatz 3 BGB bezahlten

Erstattungen von Aufwendungen, die der Mieter infolge der Modernisierungsmaßnahme machen musste (z.B. die Aufwendungen für Reinigung nach Beendigung der Bauarbeiten).

Die jährliche Mieterhöhung beträgt 11% der vorstehend beschriebenen Kosten und bleibt selbstredend auch nach der Refinanzierung der Investition bestehend.

Weitere nicht umlegbare Kosten

Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den umlegbaren Kosten. Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten oder aus Mieterdarlehen, einer Mietvorauszahlung oder einer von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahmen gedeckt, so verringern sich diese Kosten um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung (§ 559a Absatz 2 Satz 1, Absatz 3 BGB).

2.4.3. FINANZIELLE HÄRTE

Der Mieter muss die erhöhte Miete dann nicht zahlen, wenn dies für ihn eine finanzielle Härte darstellt. Bei der Beurteilung des Einwands der finanziellen Härte fehlen klare Kriterien, die den Mietvertragsparteien eine Prognose zu den Erfolgsaussichten dieses Einwands erlauben. Nach allgemeiner Ansicht verbietet sich zumindest eine schematische Begründung der finanziellen Härte anhand von Quoten, sprich einem festgelegten Mietanteil vom Nettoeinkommen aller Haushaltsangehörigen. Ende der neunziger Jahre orientierte man sich dennoch an einer Quote von 20%. Mittlerweile liegt dieser Wert deutlich über 30%.

Der Einwand der finanziellen Härte findet grundsätzlich nur dann Berücksichtigung, wenn er rechtzeitig, also bis zum Ablauf des ersten Monats, der auf die Modernisierungsankündigung folgte, erhoben wurde. Ein verspäteter oder nicht formgerecht erhobener Härteeinwand ist noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen hat. Nach dem Wortlaut des Gesetzes soll allerdings ein Härteeinwand, der nicht spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme erhoben worden ist, in jedem Fall unberücksichtigt bleiben.

Der Einwand einer finanziellen Härte kann nicht berücksichtigt werden, wenn

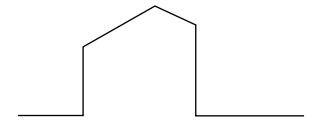
- **die Modernisierungsmaßnahme die Wohnung lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt.** Als „allgemein üblich“ wird eine Ausstattung angesehen, über die mindestens zwei Drittel aller Mieträume in Gebäuden einer Altersklasse der Region verfügen. Dies wird derzeit stets beim erstmaligen Einbau einer Heizung oder eines Bades angenommen. Für einzelne Alters-

klassen von Gebäuden gilt dies etwa beim Anbau von Balkonen oder der Ausstattung mit Isolierglasfenstern. In diesen Fällen kann der Mieter sich also auf sein geringes Einkommen nicht mehr berufen.

- **die Maßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.** Dies ist der Fall wenn der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist, bestimmte Maßnahmen durchzuführen. Dazu kann auch die Verpflichtung des Vermieters zur Anbringung einer Wärmedämmung gemäß § 9 Energieeinsparverordnung (EnEV) trotz eines – zumindest von ihm selbst zu vertretenden – Instandsetzungsstaus gehören.

Die Erhöhung wird dann zum Beginn des dritten Monats nach Zustellung wirksam (§ 559b Absatz 2 BGB). Es sei denn, die Mieterhöhung übersteigt den in der Ankündigung genannten Betrag um mehr als 10%. Dann verlängert sich dieser Zeitraum gemäß § 559b Absatz 2 Ziffer 2 BGB um weitere 6 Monate. Gleiches gilt, wie schon erwähnt, wenn die Modernisierung nicht ordentlich oder gar nicht angekündigt war (§ 559b Absatz 2 Ziffer 1 BGB).

Die hier beschriebene Mieterhöhung folgt aus einer einseitigen Erklärung des Vermieters, die tatsächliche Berechtigung des Vermieters wird in aller Regel aber erst sehr viel später gerichtlich geklärt. Daher bleibt der Mieter viele Monate nach Zugang der Modernisierungsankündigung, der Durchführung der Bauarbeiten sowie nach Erhalt der Mieterhöhungserklärung im Ungewissen darüber, ob er denn nun auch tatsächlich für die Modernisierung zahlen muss. Diese Situation führt gerade bei einem bedürftigen Mieter dazu, dass er – erkennt der Vermieter die finanzielle Härte nicht an – zur Vermeidung einer Kündigung wegen Mietrückstandes die Erhöhungsbeträge zunächst vorauszahlen und nach seiner Ansicht zu viel gezahlte Miete im Rahmen einer nachfolgenden langwierigen gerichtliche Auseinandersetzung zurückverlangen muss.



Scherenbergstraße 8
Berlin Prenzlauer Berg
Gründerzeitbau im Erhaltungsgebiet

Jahr der Modernisierungsankündigung: 2013

Modernisierungsmaßnahmen:
Neue Heizung
Fassadendämmung
Neue Fenster

Mieterhöhung:
282,13 € für 89,4 m²

3. Kritik

Die derzeitige Regelung führt zu erheblichen Mietsteigerungen und damit zur Vertreibung der alteingesessenen Mieterschaft. Sie bevorzugt einseitig den Vermieter und lastet die Kosten der Energiewende dem Mieter an. Es gibt zwar die Möglichkeit Härten einzuwenden, ein effektiver Schutz existiert hier jedoch nicht.

3.1. MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG IST SYSTEMFREMD - SIE FÜHRT ZUR MIETEN-EXPLOSION

3.1.1. EIN INTERESSEGERECHTES SYSTEM: ÜBERPRÜFBARE MIETERHÖHUNGEN STATT ÄNDERUNGSKÜNDIGUNG

Jede Änderung der Miethöhe ist eine Veränderung des Mietvertrages. Dies widerspricht dem Grundsatz „pacta sunt servanda“, nach dem die Vertragspartner sich binden und die Folgen ihres Rechtsgeschäfts bei Vertragsschluss überschauen können und müssen. Die Möglichkeit, den Mietzins nach oben anzupassen, wurde aber Anfang der 70er Jahre ins Gesetz aufgenommen, da man dem

Vermieter im Gegenzug die freie Kündigung untersagt hatte und ihm damit die Möglichkeit nahm, über eine Änderungskündigung die Miete zu erhöhen.

Konnte der Vermieter vorher den Vertrag mit dem Mieter frei kündigen, um danach einen neuen Mietzins zu vereinbaren, wollte man den Mieter vor derartigen Kündigungen schützen. Im Gegenzug erhielt der Vermieter das Recht, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen (§ 558 ff. BGB).

Über die Regelung einer Kappungsgrenze hat der Gesetzgeber die Mietsteigerungen zwar begrenzt. Da die Kappungsgrenze mit 15 bzw. 20% deutlich über der Inflationsrate liegt, ist dem Vermieter eine ausreichende Rendite garantiert. Sie ermöglicht es ihm gleichzeitig, die Instandsetzung des Wohnraums zu sichern und die Kosten für den Unterhalt der Immobilie aus der Miete zu bestreiten. Über das Vergleichsmietensystem ist gleichzeitig garantiert, dass der Vermieter letztlich für die Wohnung diejenige Miete verlangen kann, die die Wohnung tatsächlich wert ist. Spekulationen und Exzesse im bestehenden Mietverhältnis sind weitgehend ausgeschlossen. Denn die ortsübliche Vergleichsmiete spiegelt die Mieten wieder, die für vergleichbare Wohnungen in der Gemeinde nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden.

Dieses an sich interessengerechte System, überschaubare Mieterhöhungen an den Mieten vergleichbarer Wohnungen auszurichten, wird zu Lasten der Mieter ausgehebelt. Der Vermieter kann einseitig eine Mieterhöhung wegen einer Modernisierung ohne Rücksicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete durchsetzen.

3.1.2. EINSEITIGE BELASTUNG DER MIETER, DER DREIFACHE BONUS DES VERMIETERS

Natürlich ist es sinnvoll, Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen und die Nutzungen für die Bewohner zu verbessern. Aber die Möglichkeit des Vermieters, den Zustand der Wohnung unabhängig vom Willen des Mieters zu ändern, stellt auch eine Benachteiligung des Mieters dar. Möglicherweise wollte der Mieter gerade wegen der alten Fenster oder des alten Bades genau diese Wohnung mieten. Häufig steht der geringe Preis im Mittelpunkt des Mieterinteresses.

Mag man diesen einseitigen Eingriff in die Vertragsfreiheit noch mit dem Eigentumsrecht des Vermieters begründen, führt die nun nachfolgende Mieterhöhung zu einer ganz erheblichen Schlechterstellung des Mieters.

Kappungsgrenze

Mieterhöhungen dürfen innerhalb von 3 Jahren 20% der vor der Mieterhöhung bestehenden Miete nicht überschreiten. In Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Baden Württemberg beträgt die Kappungsgrenze 15%, mit der Begründung, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sei in diesen Gebieten als kritisch zu beurteilen.

Grundmiete
(auch Nettokaltmiete) ist die reine Miete ohne jegliche Nebenkosten. Die Erhöhung der Grundmiete wird durch die ortsübliche Vergleichsmiete und die Kappungsgrenze begrenzt.

Für den Vermieter ist die Modernisierung im Hinblick auf die derzeitige Rechtslage ein Glücksfall. Sie lohnt sich in dreierlei Hinsicht:

- **Aufwertung der Immobilie:** Die Modernisierung von Wohnraum wertet die Immobilie erheblich auf. Im Falle eines Verkaufs kann der Vermieter aufgrund der besseren Ausstattung einen höheren Preis erzielen.
- **Steigerung der Vergleichsmiete:** Durch die Verbesserung der Ausstattung steigt die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Vermieter kann über eine Grundmietenerhöhung auf Dauer seine Investitionen für die Wertsteigerung des Objekts wieder refinanzieren.
- **Mieterhöhung nach § 559 BGB:** Der Vermieter erhält schließlich die Möglichkeit, 11% der Baukosten jährlich auf die derzeitige Miete zu schlagen und erhält trotz Wertsteigerung und Grundmietenerhöhung noch eine volle Finanzierung durch den Mieter, die ihm auch über die Zeit der Amortisation nach ca. zwölf Jahren erhalten bleibt.

3.1.3.

KEINE BEGRENZUNG DER MIETERHÖHUNG

Im Gegensatz zur Grundmietenerhöhung unterliegt die Modernisierungsmieterhöhung keiner Begrenzung. Eine Beschränkung ergibt sich lediglich durch die Baukosten. Angesichts der oben erwähnten Refinanzierung fehlt daher im laufenden Mietverhältnis ein echtes Interesse des Vermieters an einer Kostendämpfung.

Durch die alleinige Kopplung der Mieterhöhung an die Baukosten kann die Wohnungsmiete vom Vermieter auf einen Schlag sogar um ein Mehrfaches erhöht werden. Er erhält damit die Möglichkeit, in kurzer Zeit für eine Wohnung ein ganz anderes Mietniveau zu erreichen. Er kann aus einer Low-Standard-Wohnung eine Luxusloft schaffen und sich das vom Mieter vollständig bezahlen lassen. Durch die Modernisierung ist die lokale Vergleichsmiete gestiegen, wodurch wiederum Raum für weitere Erhöhungsmöglichkeiten geschaffen ist. Damit wird gleichzeitig billiger Wohnraum vernichtet, der gerade in den Gebieten mit Wohnungsknappheit dringend gebraucht wird.

3.1.4.

MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG ALS VERDRÄNGUNGSTRUMENT

Da sich die Modernisierung unter der derzeitigen Rechtslage für den Vermieter dreifach rechnet, wird sich der renditeorientierte

Vermieter selbstverständlich für diesen Weg entscheiden. **Die Vernichtung preiswerten Wohnraums führt zur weiteren Verschärfung der Lage am Wohnungsmarkt und schließlich zur Verdrängung auch von Personen mit mittlerem Einkommen.** Die fehlenden Wohnungen können auch nicht durch verstärkten Neubau kompensiert werden. Denn dieser deckt aktuell in den Ballungszentren kaum den Zuzug und bedient mit Neuvermietungsmiten von über 8,00 €/m² nur den Bedarf der Besserverdienenden. An solchen Wohnungen wird es nie fehlen. Gefragt ist aber vor allem preiswerter Wohnraum, der durchaus auch einfachen Standard aufweisen kann.

Dies ist auch gerade vor dem Hintergrund fatal, dass der Bestand an Sozialwohnungen kontinuierlich schrumpft. Zudem haben die Kommunen in der Vergangenheit große Teile ihres Wohnungsbestandes veräußert und damit ihre Funktion als Wohnungsbeschaffer gerade für einkommensschwache Schichten eingebüßt.

Schon jetzt steigen die Mieten etwa in Berlin jährlich um 3 bis 4% und damit erheblich stärker als die Löhne. Zugleich liegen Angebotsmieten dort bei mittlerweile immerhin 8,25 €/m² nettokalt. **Warum will der Staat dann nicht dafür sorgen, dass zumindest der noch bestehende billige Wohnraum erhalten bleibt?**

Diese mit den Mietsteigerungen einher gehende Verdrängung ganzer Bevölkerungsgruppen aus den Innenstädten schadet dauerhaft der Vielfalt und Wirtschaftskraft der Ballungszentren und wird auf Dauer zur Ghettoisierung führen. Selbstverständlich gibt es keinen Anspruch auf billigen Wohnraum in bester Innenstadtlage, es gibt allerdings auch keinen Anspruch auf einkommensstarke Nachbarschaft. Letztlich schmälern die hohen Mieten die Kaufkraft und belasten durch höhere Transferleistungen die Kommunen. Schon jetzt wären 54% der Berliner Haushalte aufgrund ihres niedrigen Haushaltseinkommens berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten. Das durchschnittliche Nettoeinkommen eines Berliner Haushaltes liegt bei 2.200 €. Für Mietsteigerungen von mehreren Euro pro Quadratmeter infolge energetischer Sanierung besteht unter diesen Umständen kein Spielraum mehr. Daher reicht oft schon die Ankündigung einer Modernisierung und das Inaussichtstellen der anschließenden Mieterhöhung, um Mieter zum Auszug zu bewegen.

In dem Wissen um diese Mechanismen werden vor allem in den Ballungszentren mit angespanntem Wohnungsmarkt Modernisierungen von vielen Vermietern gezielt als Entmietungsinstrument eingesetzt.

3.1.5. KEINE AUSREICHENDE GEGENLEISTUNG FÜR DIE MIETERHÖHUNG

Obendrein wiegt der Nutzen der Modernisierung für den Mieter die Mieterhöhung nur selten auf. Dies gilt vor allem für Maßnahmen zur energetischen Sanierung. Sie führen zwar regelmäßig – aber durchaus nicht zwingend – zu einer Einsparung von Energiekosten. **Diese Einsparung macht jedoch oft nur einen Bruchteil der sich an die Modernisierung anschließenden Mietsteigerung aus** und das selbst bei steigenden Energiepreisen. Es ist keine Seltenheit, dass eine Einsparung von 0,30€/m² Energiekosten mit einer Mietsteigerung von über 3,00€/m² bezahlt werden muss. Selbst ein späterer erheblicher Anstieg der Energiepreise wird dieses Missverhältnis nicht mehr ändern können. Dagegen kann der Vermieter aufgrund der verbesserten Wohnungsausstattung die Grundmiete auch zukünftig noch weiter erhöhen.

Die energetische Modernisierung führt außerdem – im Unterschied zum Anbau eines Fahrstuhls, der Erneuerung des Bades oder des Anbaus eines Balkons – nur selten zu einer Erhöhung des Wohnkomforts. Aus diesem Grunde verwundert es nicht, dass jede energetische Sanierung von den Mietern als Bedrohung empfunden wird – zumindest dann, wenn der Vermieter die ihm gesetzlich zustehenden Erhöhungsmöglichkeiten ausschöpft. Unter diesen Umständen lässt sich den Betroffenen die Notwendigkeit einer energetischen Gebäudesanierung nicht vermitteln. **Es ist für die Mieter kaum einzusehen, warum einzig sie die Sanierungskosten tragen sollen.**

3.1.6. MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN MÜSSEN WEDER NACHHALTIG NOCH WIRTSCHAFTLICH SEIN

Die hohe Modernisierungsumlage führt nicht zwingend zu sinnvollen Verbesserungsmaßnahmen. Während es sich der private Hauseigentümer dreimal überlegt, welche energieeinsparenden oder komfortverbessernden Maßnahmen er umsetzt, verführen die gesetzlichen Anreize den Vermieter zu unsinnigen, teilweise auch ökologisch fragwürdigen Investitionen. Die negativen Begleiterscheinungen von Wärmedämmungen werden viel diskutiert. Oft führen sie zu Schimmel, ein ganzer Teil der Dämmstoffe sind hoch entzündlich. **Für die Umlage der Modernisierungskosten kommt es dennoch weder auf Nachhaltigkeit noch auf Wirtschaftlichkeit an.**

Kaum ein Einfamilienhausbesitzer würde sich für eine teure Wärmedämmung entscheiden, deren Energieeinsparung sich erst nach 30 Jahren rechnet. Im vermieteten Eigentum ist dies leider inzwischen oft bittere Realität. Denn gezahlt werden die Investitionen sowieso vom Mieter.

3.2. DER HÄRTEEINWAND BIETET NUR UNZUREICHENDEN SCHUTZ

Von Vermieterseite wird immer wieder vorgebracht, der Mieter sei durch die Möglichkeit des Härteeinwandes gegenüber sie verdrängenden Mieterhöhungen geschützt. Tatsächlich soll dieser Härteeinwand die Mieter vor Verdrängung schützen. Dieser Schutz ist aber sehr unzureichend.

Zunächst schützt der Härteeinwand lediglich vor einer Mieterhöhung nach § 559 BGB. **Hat der Vermieter die Wohnung modernisiert, kann er – wie bereits dargelegt – die Miete trotz Härteeinwandes auch nach § 558 BGB (Grundmietenerhöhung im Hinblick auf die gestiegene Vergleichsmiete) erhöhen.** Dies ist eine Verschlechterung gegenüber der Rechtslage vor der Mietrechtsreform aus dem Jahre 2013. Bis zu diesem Zeitpunkt konnte der Mieter regelmäßig mit Blick auf seine wirtschaftliche Lage die gesamte Modernisierung verhindern und musste demzufolge auch mit keiner diesbezüglichen Änderung der Miete rechnen.

Abgesehen davon weist die Regelung der finanziellen Härte verfahrensrechtlich Schwächen auf, die Einkommensgrenzen sind unklar und zudem gibt es für die Praxis wichtige Ausnahmen zu Lasten der Mieter.

3.2.1. KEINE KLAREN KRITERIEN FÜR DAS VORLIEGEN EINER SOZIALEN HÄRTE

Der Mieter, der sich eine Mieterhöhung nach Modernisierung nicht leisten kann, muss dies bis zum Ablauf des Monats dem Vermieter mitteilen, der auf die Modernisierungsankündigung folgt. Hat er dies fristgerecht erledigt, kann er später auch gegen die Mieterhöhung selbst den Härteeinwand geltend machen. Er schuldet dann die erhöhte Miete nicht. Allerdings ist die Mieterhöhung für diesen Fall nur dann ausgeschlossen, wenn dies auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters gerechtfertigt ist. Aber schon

der schlichte Wunsch nach Refinanzierung der Maßnahme wird als hinreichendes Vermieterinteresse angesehen. **Hat der Vermieter die Maßnahmen also nur knapp kalkuliert, kann dieser Wunsch durchaus das Interesse des Mieters überwiegen, eine bezahlbare Miete zu erhalten. Bereits hier wird deutlich, dass der Mieter nicht im Vorherein prognostizieren kann, ob sein Härteeinwand erfolgreich sein wird.** Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs verbietet sich zudem eine generalisierende Anwendung von Einkommensgrenzen (BGH-Urteil vom 10.12.2013, Az. VIII ZR 174/13). Darüber hinaus bezieht die Rechtsprechung auch noch die Größe der Wohnung in ihre Abwägungen ein. Bedürftigen Mietern wird vereinzelt der Härteeinwand abgesprochen, wenn sie in einer nach Ansicht des Gerichts zu großen Wohnung wohnen (AG Pankow-Weißensee Urteil vom 23.03.2012, Az. 6 C 79/11).

Die Unsicherheit über den Erfolg des Härteeinwandes ist selbstverständlich auch für den Vermieter nachteilig. Denn erst lange nach Ende der Bauarbeiten erfährt er, ob er tatsächlich einen Anspruch auf eine höhere Miete hat.

3.2.2. UNKLARE KRITERIEN FÜHREN ZUR GEFÄHRDUNG DER MIETVERHÄLTNISSE

Wegen dieser Unsicherheit muss der Mieter die wegen der Modernisierung erhöhte Miete zunächst unter Vorbehalt zahlen. Anderenfalls könnte der Mieter einen Mietrückstand anhäufen, der den Vermieter zur Kündigung berechtigt. Erst im Laufe einer langwierigen gerichtlichen Auseinandersetzung kann er die Zahlungsverpflichtung sicher klären lassen. Erkennt das Gericht den Härteeinwand schließlich an, entfällt rückwirkend seine Zahlungsverpflichtung.

Der Gesetzgeber hat für derartige Fallkonstellationen im Zuge der Mietrechtsreform 2001 unter § 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB in Fortführung des § 9 Miethöhegesetz (MHG) einen Mieterschutz regeln wollen. Danach darf der Vermieter bei Zahlungsverzug wegen nicht gezahlter Mieterhöhungsbeträge nur kündigen, wenn der Mieter zur Zahlung verurteilt wurde und dennoch innerhalb von zwei Monaten nach Rechtskraft nicht zahlt. Der BGH hat aber in Verkennung der gesetzgeberischen Intention und mit Verweis auf handwerkliche Fehler des Gesetzgebers die Gültigkeit der Vorschrift auf die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges begrenzt (BGH Urteil vom 16.02.2005, Az. VIII ZR 6/04). Der Vermieter kann also fristgerecht kündigen und das seit neuerer Rechtsprechung sogar schon ab einem Rückstand von einer Monatsmiete plus einem Cent.

Kann der Mieter wegen seines geringen Einkommens die erhöhte Miete auch nicht unter Vorbehalt zahlen, wird die Berechtigung des Härteeinwandes also letztlich im Rahmen eines Räumungsrechtsstreits geklärt. Dies war sicher nicht die Absicht des Gesetzgebers. Dennoch sah er sich bisher nicht zu einer Korrektur veranlasst.

Wenn man das System des Härteeinwandes beibehalten möchte, gäbe es Alternativen zur rechtssicheren Ausgestaltung. **Einkommensgrenzen und Zumutbarkeitskriterien gibt es im Sozial-, Wohn-, aber auch im Unterhaltsrecht. Durch einen Bezug auf eines dieser Regelungssysteme könnten die Beteiligten auf teilweise sehr ausgewogene und jahrelang erprobte Kriterien zurückgreifen und wären nicht auf die Unwägbarkeiten eines amtsgerichtlichen Prozesses angewiesen.**

3.2.3. AUSSCHLUSS DES HÄRTEEINWANDES BEI ALLGEMEIN ÜBLICHEM ZUSTAND

Der Härteeinwand gilt nicht lückenlos. **Vielmehr kann der Mieter sich nicht auf eine unzureichende finanzielle Ausstattung berufen, wenn die Wohnung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt werden soll.** Als allgemein üblich wird eine Ausstattung angesehen, die zwei Drittel der Wohnungen der jeweiligen Gemeinden aufweisen. Dazu gehören inzwischen nicht nur Zentralheizungen sondern auch sanierte Bäder, diskutiert wird in bestimmten Altersklassen von Gebäuden sogar schon über Isolierglasfenster. Versetzt der Vermieter die Mietsache in einen solchen allgemein üblichen Zustand, kann der Vermieter somit die Modernisierungskosten auf alle Mieten umlegen. Der nicht zahlungskräftige Mieter muss in diesem Falle ausziehen. Da bei weiter fortschreitender Gebäudesanierung im Bestand immer mehr Ausstattungsmerkmale allgemein üblich werden, führen diese Modernisierungen letztlich zur Vertreibung der nicht zahlungskräftigen Mieterschaft.

3.2.4. AUSSCHLUSS DES HÄRTEEINWANDES, WENN VERMIETER ZUR MODERNISIERUNG VERPFLICHTET IST

Der Härteeinwand ist aber auch ausgeschlossen, wenn der Vermieter zur Vornahme der Modernisierungsmaßnahme verpflichtet ist. **Die gesetzliche Verpflichtung führt nicht nur zur Duldungspflicht sondern auch zur unbedingten Zahlungsverpflichtung des Mieters.** Dies erscheint sozial unausgewogen und nicht nachvollziehbar.

Denn der Eigentümer ist für den Zustand der Immobilie umfassend verantwortlich. Daher hat er auch allein das Risiko künftiger öffentlicher Auflagen zu tragen. Es erscheint nicht gerechtfertigt, den Vermieter einseitig über die Modernisierungumlage zu Lasten des Mieters von den damit verbundenen Kosten zu befreien. Auch hier gilt: Jede Auflage und gesetzliche Verpflichtung an den Vermieter zur Vornahme baulicher Veränderungen führt zur Verdrängung der finanziell schlechter gestellten Mieter. Das Risiko mag bei der Verpflichtung zum Einbau von Ablesegeräten relativ gering sein. Schwieriger wird es jedoch, wenn Gerichte den Vermieter zur Vornahme einer Wärmedämmung verpflichten, weil die Fassade wegen jahrelanger Vernachlässigung mehr als 10% Schäden aufweist (§ 9 Absatz 3 EnEV).

3.3. STAATLICHE LEISTUNGSSYSTEME

Gleichzeitig bieten die staatlichen Leistungssysteme keinen ausreichenden Schutz für einkommensschwache Mieter vor den Folgen von Modernisierungen.

Viele Vermieter, aber auch Gerichte verweisen darauf, dass der Mieter sich die höhere Miete über Transferleistungen finanzieren lassen könne. Dies entspricht aber nicht den Tatsachen.

JobCenter und Sozialämter übernehmen zwar die tatsächlichen Wohnkosten, aber nur dann, wenn sie angemessen sind. Allerdings liegen die als angemessen angesehenen Wohnkosten in der Regel beim Mittelwert der Mietspiegel für einfache Wohnlagen. Mit den Modernisierungen soll jedoch gerade eine bessere Ausstattung der Wohnung geschaffen werden. Damit steigt die für die Wohnung ortsübliche Vergleichsmiete gleichzeitig über die jeweiligen Mittelwerte. Auch die zulässig erhöhten Mieten werden danach nur noch zum Teil übernommen, da sie regelmäßig die vom JobCenter als angemessen angesehenen Mieten übersteigen. Eine sozialrechtliche Regelung, nach der das JobCenter jede gesetzlich zulässige Mieterhöhung übernehmen muss, fehlt. Zum Beispiel liegt in Berlin die höchste von den Sozialleistungsbehörden als angemessen angesehene Bruttokaltmiete (Grundmiete zuzüglich kalter Betriebskosten ohne Heizkosten) für einen Einpersonenhaushalt bei 364,50€ und für einen Zweipersonenhaushalt bei 437,40€. Die Wohngeldgrenze liegt sogar noch niedriger. Tatsächlich ist nur schwer einzusehen, warum der Staat über die Transferleistungen letztlich dem Vermieter die Aufwertung seiner Immobilie bezahlt. Schon jetzt verschlingt die staatliche Subjektförderung 19 Mrd. Euro jährlich.

3.4. WELCHE ALTERNATIVEN GIBT ES?

Die Investitionen des Vermieters in seine Immobilie können im Rahmen des Vergleichsmietensystems letztlich vollständig refinanziert werden. Die Mietspiegel weisen zum Teil erhebliche Zuschläge für wohnwertverbessernde Maßnahmen aus, mit denen entsprechende Erhöhungen gerechtfertigt werden können. In Berlin etwa steigt die ortsübliche Vergleichsmiete im Altbau für ein modernes Bad um 0,34€/m², für einen Aufzug um 0,64€/m² oder um 1,37€/m² für eine moderne Küchenausstattung. Allein dies dürfte ausreichen, eine ausreichende Rendite sicher zu stellen.

Letztlich aber steht hinter der Auseinandersetzung um Alternativen zum derzeitigen System der Kostenumlage die Frage, wer die Kosten der Energiewende im Wohnungsbestand tragen soll. Derzeit sind die vom Vermieter vorfinanzierten Modernisierungskosten letztlich fast ausschließlich von den Mietern zu tragen. Diese einseitige Belastung widerspricht aber der Vorstellung von der Energiewende als gesamtgesellschaftlicher Aufgabe. Sollen also die Kosten gerecht verteilt werden, steht der Staat in der Pflicht. So muss die öffentliche Hand energetische Sanierungsmaßnahmen künftig noch in viel stärkerem Maße als bisher durch Förderprogramme unterstützen oder anderweitig subventionieren. Solche Überlegungen setzen jedoch voraus, dass sich der Gesetzgeber seiner Verantwortung bewusst wird, die Kosten der Energiewende sozial gerecht zu verteilen. Dies gilt aber auch für die Maßnahmen, die lediglich zur Wohnwertverbesserung beitragen.

ARBEITSKREIS MIETRECHT IM RAV

Der Arbeitskreis Mietrecht hat sich Anfang 2014 aus dem Republikanischen Anwälte- und Anwältinnenverein (RAV) heraus gegründet. Ihm gehören Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen an – derzeit überwiegend aus Berlin, Bremen und Hamburg – die im Wohnraummietrecht tätig sind und die Interessen der Mietenden vertreten.

Im Vordergrund des Arbeitskreises stehen nicht allein fachliche, sondern vor allen Dingen mietrechtspolitische Fragen. Die Idee des Arbeitskreises ist es, einerseits die Interessen der Mieterinnen und Mieter in der öffentlichen mietrechts- und stadtpolitischen Diskussion präsent zu machen und zu vertreten, andererseits aber auch die Interessen derjenigen, die Mieter und Mieterinnen vertreten, zu bündeln, zu stärken und auch nach außen gegenüber der Justiz, der Verwaltung und Vermieterorganisationen zu vertreten. Der Arbeitskreis Mietrecht versteht sich als Forum und Vernetzungsplattform derer, die auf Mieter- und Mieterinnenseite tätig sind. Er möchte so auch ein Gegengewicht zu den Organisationen derjenigen aufbauen, die überwiegend auf Seiten der Vermieterinnen und Vermieter stehen.