

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

Der Verwalter im Spannungsfeld zweier noch unabgestimmter Rechtsgebiete – Modernisierungs- maßnahmen im WEG

Frankfurt , den 27. November 2010

© Dr. Oliver Elzer



Koalitionsvertrag CDU, CSU und FDP

Gebäudesanierung und Einsatz erneuerbarer Energien im Wärmebereich

- „Wir werden das CO2-Gebäudesanierungsprogramm wirkungsvoller ausgestalten, um die derzeitige Sanierungsquote zu steigern.
- Die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern werden gesenkt. Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind zu dulden und sollen nicht zur Mietminderung berechtigen“.

Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel

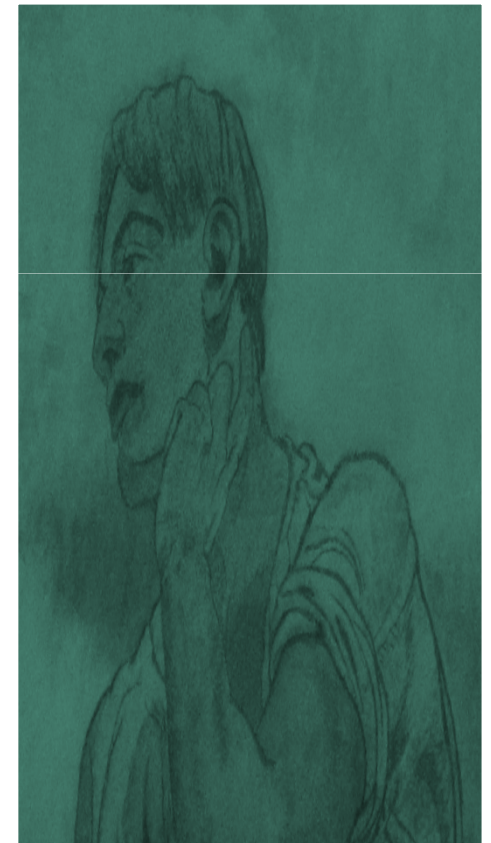
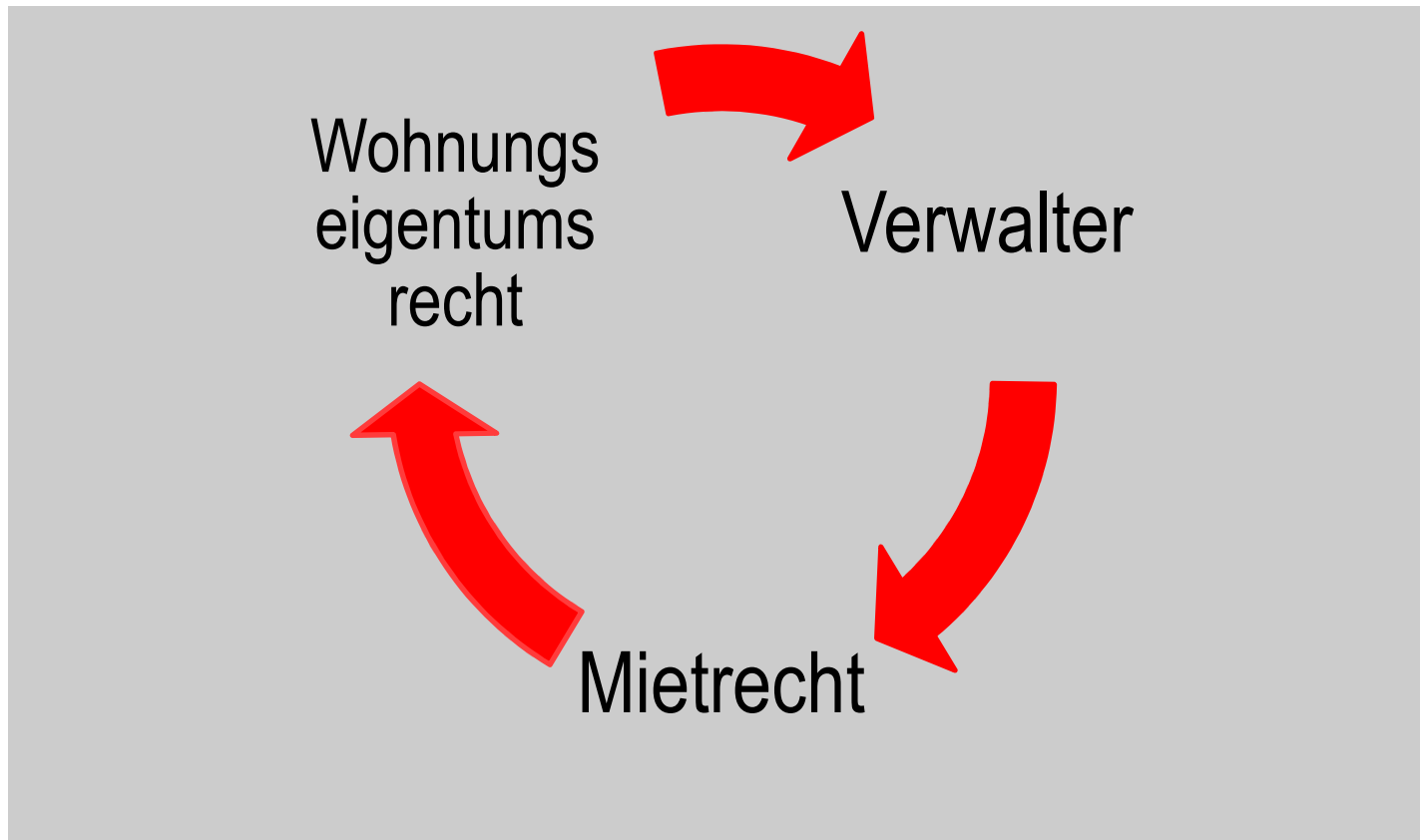
- Hauseigentümer sollten künftig einen größeren Teil der Kosten für eine bessere Wärmedämmung der Gebäude an die Mieter weitergeben dürfen. Dies sei für einen besseren Klimaschutz unabdingbar.
- „Das findet natürlich auf den ersten Blick nicht jeder gut, aber es ist doch verständlich, dass sich solch eine Investition in die Zukunft sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter lohnen muss. Der Mieter profitiere auf Dauer von niedrigeren Energiekosten.“

Teil I

GRUNDLAGEN

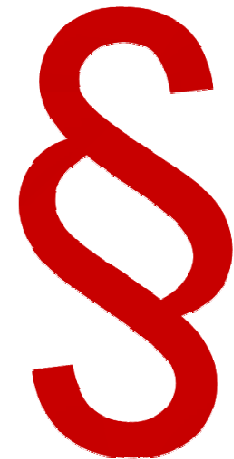
„Gefechtslage“

Erhaltungsmaßnahmen/Modernisierungen



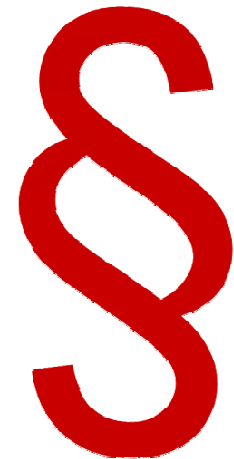
§ 22 Abs. 2 Satz 1, Abs. 1 WEG

- Maßnahmen ...
 - die der **Modernisierung** entsprechend § 559 Abs. 1 BGB oder
 - der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den **Stand der Technik** dienen ...
- können nach § 22 Abs. 2 WEG oder Abs. 1 WEG ... beschlossen werden.



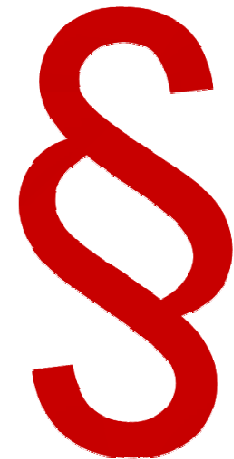
§ 559 Abs. 1 BGB

- 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 auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.



§ 554 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BGB

- Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden.



Teil II

GRUNDLAGEN ZU § 554 BGB

Duldungspflichten eines Mieters

§ 554 Abs. 1 und Abs. 2 BGB

- Dem Vermieter „befohlene“ Maßnahmen.
- Instandsetzung/Instandhaltung = Erhaltung der Mietsache.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums.
- Weitere Maßnahmen



- § 242 BGB



- § 554 Abs. 1 BGB



- § 554 Abs. 2 BGB



- keine Duldungspflicht

Fehlende Abstimmung zwischen § 554 BGB und § 22 Abs. 2 WEG!

- Für Maßnahmen ... die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, gibt § 554 Abs. 2 BGB dem vermietenden Wohnungseigentümer keinen Duldungsanspruch gegenüber seinem Mieter.
- Diese Diskrepanz ist wohl **nicht gewollt**.
- Folgt eine Duldungspflicht daher aus § 554 Abs. 1 BGB analog oder aus § 242 BGB?



Grenzen der Duldungspflicht

§ 554 Abs. 2 Satz 2 BGB

- § 242 BGB
- § 554 Abs. 1 BGB
- § 554 Abs. 2 BGB: nur hier Mieterhöhung möglich



- Keine.
- Keine.
- Wenn die Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen des Mieterhaushalts **eine Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

§ 554 Abs. 2 Satz 3 BGB



- **Vermieterinteressen**
 - beabsichtigte bessere wirtschaftlichere Nutzung der Mietsache
 - Verbesserung der Vermietungschancen
 - Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel
 - günstige Bankkredite
- **andere Mieter**
- **Mieterinteressen**
 - vorzunehmende Arbeiten
- bauliche Folgen
- vorausgegangene Aufwendungen des Mieters
- die zu erwartende Mieterhöhung
- Alter
- Krankheit
- Umzug
- **Allgemeine Interessen?**

Ankündigung (§ 554 Abs. 3 BGB)

- Bei Maßnahmen nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme
 - deren Art sowie
 - voraussichtlichen Umfang und Beginn,
 - voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung
 - in Textform mitzuteilen.
- Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.
- Dies gilt nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.



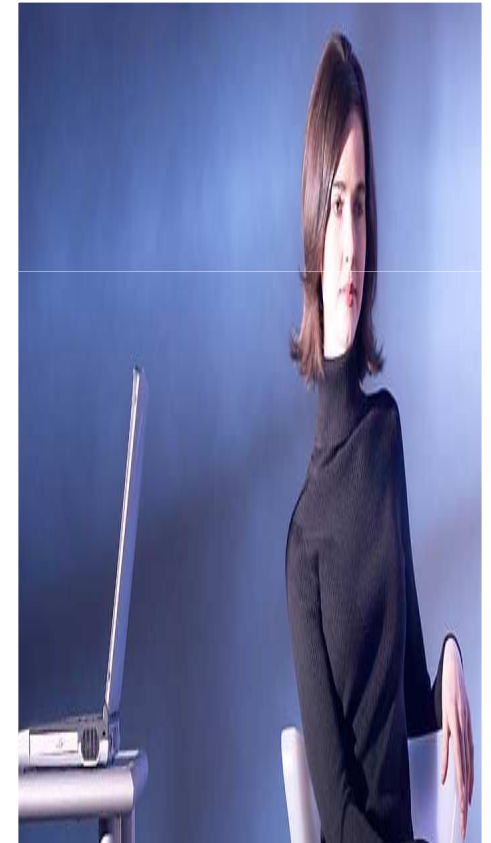
Aufwendungsersatz (§ 554 Abs. 4 BGB)

- Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach § 554 Abs. 1 BGB oder § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB machen musste (Säuberung, Hotel usw.), hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen.
- Auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuss zu leisten.



§ 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG?

- Kann der vermietende Wohnungseigentümer Kosten nach § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG weiterreichen bzw. Vorschuss verlangen?
 - Bei Erhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums? +
 - Bei Modernisierungsarbeiten?
 - Wenn der Vermieter dagegen stimmte: +
 - Wenn der Vermieter dafür war: + / -



§ 242 BGB

- Muss der Mieter andere Maßnahmen dulden, sind diese wenigstens nach § 242 BGB vom vermietenden Wohnungseigentümer in der Regel auch als solche anzukündigen, damit der Mieter sein Verhalten darauf einstellen kann.
- Ferner dürfte der Mieter auch in diesen Fällen ein Anspruch auf § 554 Abs. 4 BGB haben können.

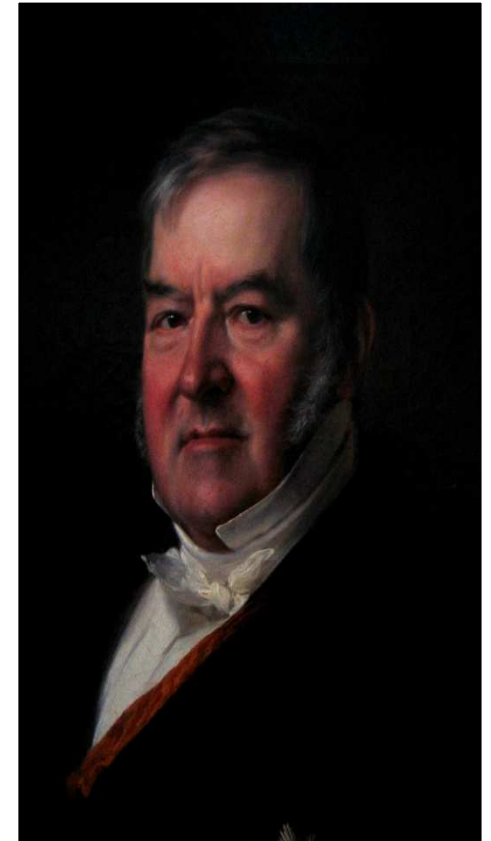


Teil III

GRUNDLAGEN ZU § 559 BGB

Voraussetzungen

- Eine Mieterhöhung nach § 559 BGB setzt eine Modernisierung sowie eine Duldungspflicht des Mieters nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB oder eine tatsächliche Duldung voraus.
- Dulden ist weniger als zustimmen. Dulden liegt bereits bei passiven Verhalten vor. Passiv verhält sich der Mieter, wenn er dem Vermieter gegenüber der ihm bekannten Modernisierungsabsicht weder mündlich noch schriftlich widerspricht noch diesen durch Verweigerung des Zutritts z.B. bei Innenmaßnahmen an der Durchführung der Wertverbesserungsmaßnahmen hindert. In Kenntnis befindet sich der Mieter, wenn er über die Art und den Umfang der Modernisierungsmaßnahme wenigstens in groben Zügen unterrichtet worden ist.



Mieterhöhung (§ 559 Abs. 1 BGB)

- Hat der **vermietende Wohnungseigentümer** 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 auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat,
- so kann er die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.



Fehlende Abstimmung zwischen § 559 BGB und § 22 Abs. 2 WEG?

- Für Maßnahmen ... die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, gibt § 554 Abs. 2 BGB dem vermietenden Wohnungseigentümer **kein Mieterhöhungsrecht**.
- Diese Diskrepanz ist wohl gewollt?!



Höhe (§ 559 Abs. 1 BGB)

- 11% der notwendig aufgewendeten tatsächlichen Kosten – alle reinen Baukosten einschließlich Baunebenkosten – unter Abzug der anzurechnenden Drittmittel (§ 559a).
- Für eine auf § 559 BGB gestützte Erhöhung gilt keine Kappungsgrenze und keine Wartefrist.
- Unnötige, unzweckmäßige oder überhöhte Aufwendungen können nicht angesetzt werden.
- Der Mieterhöhungsanspruch ist auch im preisfreien Wohnraum nicht durch § 242 oder das Gebot der Wirtschaftlichkeit begrenzt.



Instandsetzungs- und/oder Instandhaltungskosten

- Werden im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen **Instandsetzungs- und/oder Instandhaltungskosten** erspart – was zu vermuten ist, muss der Vermieter den Gesamtbetrag der entstandenen Kosten zu Grunde legen, hat aber die **ersparten Instandsetzungs- und/oder Instandhaltungskosten** abzuziehen.
 - Was gilt bspw. beim Einbau von modernen/sehr modernen Heizkesseln?
- Ist nicht deutlich, welche Kosten für eine Instandhaltung und welche für eine Modernisierung angefallen sind, ist das Verlangen unwirksam.



Modernisierung (§ 559 Abs. 1 BGB)

- Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen
- allgemeine Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern
- nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser



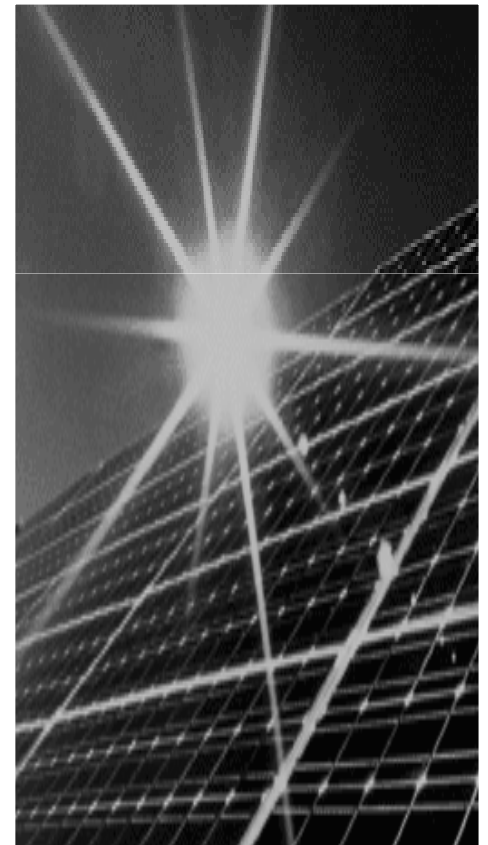
Primär- oder Endenergie?

- Im Mietrecht wird darüber gestritten, ob die eingesparte Energie die vom Mieter genutzte „Endenergie“ ist, oder ob das Einsparen von primärer Energie (vor allem fossile Brennstoffe) reicht.
- Was im WEG gilt, hängt u.a. vom Begriff „entsprechend“ in § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG ab. Ich meine, das WEG sollte weiter gesehen werden. Hier geht es ja auch nur um „Duldung“



Modernisierung, Stand der Technik oder was?

- Ist der Einbau von **Blockheizwerken**, modular aufgebauten Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom und Wärme, oder von **Photovoltaikanlagen**, Anlagen in dem mittels Solarzellen ein Teil der Sonnenstrahlung in elektrische Energie umgewandelt wird, eine Anpassung an den Stand der Technik, Modernisierung oder was?



andere Maßnahmen (§ 559 Abs. 1 BGB)

- Bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen, die der Vermieter **nicht zu vertreten hat**.
 - Gesetzliche oder behördliche Anweisungen.
 - Ist die Baumaßnahme **notwendig**, weil die bisherige unzulässig (geworden) ist oder weil sie der Vermieter entgegen § 535 BGB unterließ, könnte ein „Vertreten“ vorliegen.



... Vermieter hat bauliche Maßnahmen durchgeführt

- Vertragspartner eines Werkunternehmers für eine Erhaltungsmaßnahme dürfte die **Wohnungseigentümergeinschaft**, nicht der vermietende Wohnungseigentümer sein.
- Hier muss man wohl § 559 BGB „großzügig“ = sachgerecht lesen.



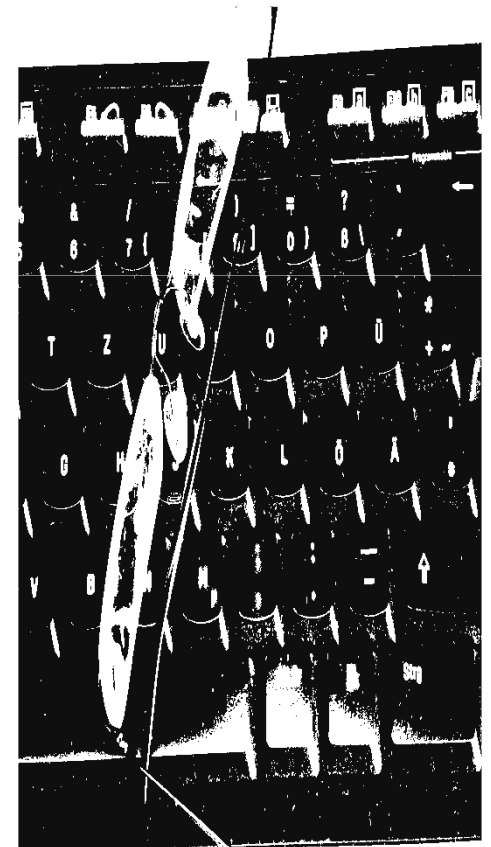
Verteilung der Kosten (§ 559 Abs. 2 BGB)

- Sind bauliche Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- Die Aufteilung dürfte Aufgabe des Verwalters sein.
 - Maßstab kann die Fläche sein, aber auch die Anzahl der Zimmer, z.B. bei Rauchwarnmeldern (Problem: L-Form).



§ 559b BGB

- Die Mieterhöhung nach § 559 BGB ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a BGB erläutert wird.
- Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung.
- Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung 10 % höher ist als die mitgeteilte.



Teil IV

„SCHWIERIGE“ VERHÄLTNISSE

Verhältnis der Duldungspflicht nach § 554 BGB zur Mieterhöhung nach § 559 BGB

- Eine Mieterhöhung nach § 554 Abs. 1 BGB ist nur für Modernisierungen und dem Vermieter gebotene, von ihm unverschuldete Maßnahmen möglich. Dulden muss der Mieter indes darüber hinaus Erhaltungsmaßnahmen.
- Unsicher ist, ob **bestimmte gebotene Maßnahmen**, z.B. der Einbau von Rauchwarnmeldern oder gebotene Maßnahmen nach der EnEV, Mieterhöhungen zulassen.



Ein Beispiel

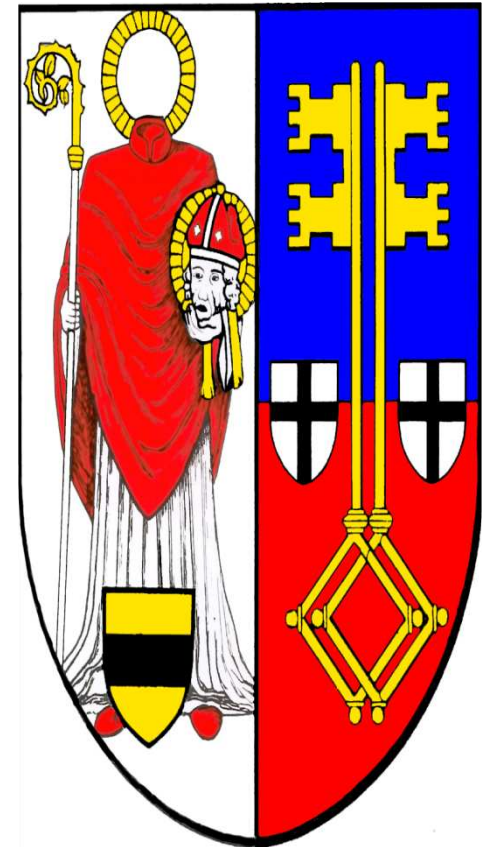
- Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach § 10 Abs. 1 Satz 1 EnEV grundsätzlich nicht mehr betreiben.
- Ist der Austausch Erhaltung oder Modernisierung?
 - Mietrecht: streitig und nicht entschieden
 - WEG: ?



LG Krefeld

Beschluss vom 2. 2. 2005 – 6 T 282/04

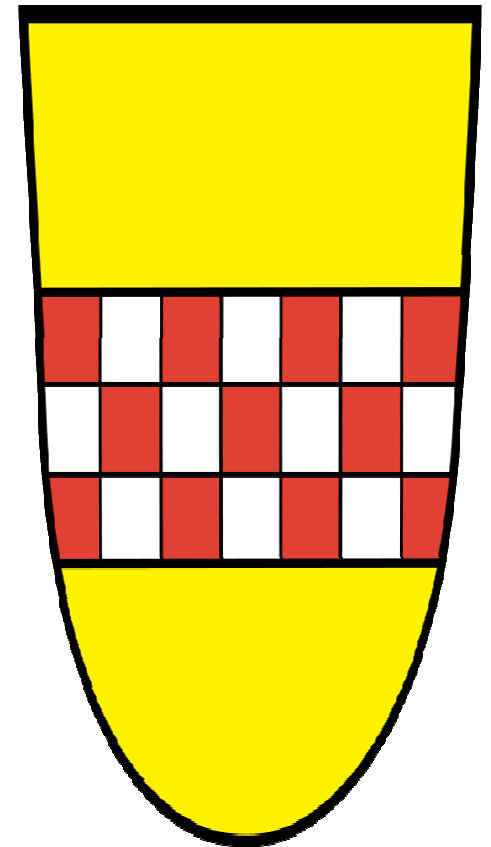
- Der Einbau des neuen Heizkessels nach § 10 EnEV ist eine modernisierende Instandsetzungsmaßnahme.
- Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, den Austausch des Heizkessels auch vor Ablauf der gesetzlichen Frist vorzunehmen. Das Hinauszögern der Erneuerung kann Nachteile für die Eigentümergeinschaft mit sich bringen kann. Es fallen Kosten für die Reparatur des Öltanks an und bei einer späteren Erneuerung kann es möglicherweise auch zu einer höheren Preisentwicklung kommen.



OLG Hamm

Beschluss vom 18. 11. 2008 – I-15 Wx 139/08

- Ist bei Schäden an der Fassade eine einfache Reparatur ausreichend oder erstreckt sich die erforderliche Erneuerungsmaßnahme auf weniger als 10% der Gesamtfläche der jeweiligen Bauteile, greift § 9 Abs. 1 EnEV nicht ein. In diesen beiden Fällen beurteilt sich die Ordnungsmäßigkeit nach der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (= §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 3 WEG)
- Wenn die Maßnahme an der Fassade mehr als 10 % der Fassade betrifft, stellt sich die Frage der Wirtschaftlichkeit nicht, weil dann die Wärmedämmung zwingend vorgeschrieben ist (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG).



Teil V



EXKURS: WEG-VERWALTER UND MODERNISIERUNGEN

Gesetzliche Aufgaben

- Informationen zur Notwendigkeit/Möglichkeit einer Modernisierung:
 - Instandsetzungsplan aufgrund einer Begehung der Anlage
 - gesetzliche Anforderungen, z.B. EnEV



Dämmung nicht begehbare oberste Geschossdecken	ab 2009
Dämmung begehbare oberste Geschossdecken	ab 1. Januar 2012
Dämmung Rohrleitungen	ab 2009
Austausch Heizkessel mit Baujahr vor 1978	ab 2009
Austausch Nachtstromspeicherheizung	ab 1. Januar 2019

Gesetzliche Aufgaben

- Vorbereitung des entsprechenden Beschlusses
- Durchführung des Beschlusses = Aufgabevergabe an Dritten im Namen des Verbandes
- Nicht aber, wenn vom Verwalter nicht nach eigenem Entschluss gewillkürt übernommen:
 - die Baubegleitung
 - die Abnahme der Werkleistung





Teil VI

WEG-CHECKLISTE(N)

Checkliste für Beschluss der Wohnungseigentümer

- Bei der Abwägung eines Beschlusses nach § 22 Abs. 2 WEG und § 22 Abs. 3 WEG und § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG müssen die **Interessen der vermietenden Wohnungseigentümer berücksichtigt** werden
 - Gefahr der Kündigung
 - Minderung (zurzeit)
 - Aufwendungsersatz (jedenfalls Erhaltung)
 - aber: 11prozentige Mieterhöhung

1

Checkliste für Beschluss der Wohnungseigentümer

- Bei der Abwägung eines Beschlusses
 - nach § 22 Abs. 2 WEG und
 - § 22 Abs. 3 WEG und
 - § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG
- müssen Wohnungseigentümer wissen, dass die Maßnahme ggf. wegen eines Mieters (ggf. zeitweise) nicht durchsetzbar ist.
- Hierüber ist aufzuklären!

2

Checkliste für Beschluss der Wohnungseigentümer

3

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer müssen den **Beginn der Maßnahme** so legen, dass vermietende Wohnungseigentümer § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB/§ 242 BGB einhalten können.

Checkliste für Beschluss der Wohnungseigentümer

4

- Vermietende Wohnungseigentümer brauchen **genügend detaillierte Informationen**, um § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB nachkommen zu können. Diese Informationen sollte der Verwalter zur Verfügung stellen.

Checkliste für Beschluss der Wohnungseigentümer

5

- Vermietende Wohnungseigentümer müssen auf § 554 BGB und auf § 559 BGB hingewiesen werden.
- Zu diesem Hinweis(en) ist der Verwalter berechtigt.

Checkliste für Beschluss der Wohnungseigentümer

6

- **These:** Ggf. ist vermietenden Wohnungseigentümer bei den Formalien ggü. Ihren Mietern auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu helfen.

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit. Weiterhin eine gute Veranstaltung. Und Kurzweil.