



Hinweise zum Energiesparen



Modernisierung mit Mietern

01	Vorschriften und technische Regeln
02	Begriffe im Bau- und Heizungsbereich
03	Baugenehmigung für energiesparende Maßnahmen
04	Der private Bauherr
05	Heizkostenabrechnung
06	Modernisierung mit Mietern
07	Baumängel – Bauschäden – Mängelansprüche
08	Feuchte Wände und Schimmelbildung
09	Mauerfeuchtigkeit
10	Raumklima und Behaglichkeit
11	Vom Mindestwärmeschutz zum Niedrigstenergiegebäude
12	Wärmeschutz an Fenstern
13	Fensterabdeckungen – Schutz vor Wärme und Kälte
14	Wärmeschutz an der Außenwand
15	Wärmeschutz am Dach
16	Wärmeschutz im Kellergeschoss
17	Wärmedämmung – Wärmespeicherung
18	Wärmebrücken
19	Luftdichtheit der Gebäudehülle
20	Wärmeschutz – Schallschutz
21	Dämmstoffe
22	Baustoffe für tragende Bauteile
23	Putze und Anstriche
24	Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS)
25	Vorgehängte hinterlüftbare Fassaden (VHF)
26	Baubiologie und Wärmeschutz
27	Passive Sonnenenergienutzung
28	Unbeheizte Wintergärten
29	Natürliche Klimatisierung
30	Bauwerksbegrünung
31	EnEV – Altbausanierung
32	Heizen und Lüften
33	Stromsparen im Haushalt
34	Abstimmung von Gebäude und Heizung
35	Bestandteile einer Heizungsanlage
36	Brennertypen
37	Moderne Heizungsregelung
38	Kamine und andere Abgasanlagen
39	Heizwärmeverteilung im Gebäude
40	Thermostatventile
41	Brennstoffe
42	Verbesserungsvorschläge für bestehende Heizungen
43	Warmwasserbereitung
44	Heizkessel
45	Holzfeuerungen
46	Wärmepumpen
47	Aktive Sonnenenergienutzung
48	Kosten und Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen

Beim Altbaubestand in Deutschland besteht in Bezug auf die Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz und der Anwendung energiesparender Maßnahmen ein erheblicher Nachholbedarf.

Als Modernisierung gilt auch die Verbesserung von Wohnungen oder Eigenheimen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Reine Schönheitsreparaturen stellen keine Modernisierung dar.

Von Haus- und Wohnungseigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten (Erbbauberechtigte oder Nießbrauchberechtigte) vorgenommene energiesparende Maßnahmen werden traditionell gefördert.

Im Rahmen der **Mietermodernisierung** eröffnet sich auch Mietern unter bestimmten Voraussetzungen eine Möglichkeit, prämien- und steuervergünstigte Bausparverträge heranzuziehen und damit in den Genuss einer staatlichen Förderung zu kommen. In Bayern liegen auch kommunale Programme zur Wohnungsmodernisierung vor.

Die Mietermodernisierung berührt eine Reihe komplexer rechtlicher Problemstellungen aus Mietrecht, Baurecht, Steuerrecht und anderen Rechtsgebieten.

Vorausgegangene Auflagen dieses Merkblatts führten den Titel „**Modernisierung durch Mieter**“.

Der Gedanke, dass sich Mieter und Vermieter in freier Vertragsgestaltung nach Mustervereinbarungen auf ein einvernehmliches Handeln bei der Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden einigen, erhält als „**Modernisierung mit Mietern**“, so der Titel der letzten und der neuen Auflage des vorliegenden Merkblatts, neuen Auftrieb.

Eine Vorreiterrolle haben dabei der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. und der Mieterverein München e.V. durch die gemeinsame Erarbeitung der „**Münchner Modernisierungsvereinbarung zur energetischen Modernisierung**“ im Jahre 2010 eingenommen.

In der Präambel zu dieser Mustervereinbarung heißt es:

„Ziel ist es, die durch die Nutzung des Gebäudes verursachten Emissionen an Treibhausgasen durch Energieeinsparung zu vermindern, um die natürlichen Lebensgrundlagen auch für künftige Generationen zu sichern, und um angesichts der zunehmenden Knappheit der energetischen Rohstoffe zur dauerhaften Sicherung einer für den Mieter bezahlbaren Energieversorgung beizutragen.“

Die Mustervereinbarung regelt im Einzelnen Duldungspflichten des Mieters und eröffnet dem Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht. Sie enthält neben Angaben zu Baubeginn und voraussichtlicher Baufertigstellung Angaben über die Dauer und zeitliche Abfolge der Arbeiten in der Wohnung des Mieters sowie Bauvorbereitung bzw. Baureinigung immer unter dem Gebot der Rücksichtnahme:

„Der Vermieter wird die Arbeiten möglichst schonend und zügig und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Wohnung bewohnt ist, durchführen.“

Gegenstand der Vereinbarung kann auch sein, dass der Mieter **Arbeiten in Eigenleistung** durchführt. In diesem Fall ist vom Vermieter ein angemessener Aufwendungsersatz nach vorheriger Vereinbarung zu leisten.

Hat der Mieter in der Vergangenheit auf eigene Kosten wohnwerterhöhende bauliche Maßnahmen vorgenommen, die durch die vorgesehene Modernisierung wertlos oder beseitigt werden, kann vereinbart werden, dass die insoweit nutzlosen Investitionen des Mieters vom Vermieter zu erstatten sind.

In § 10 „Bauausführung / Änderungen“ der Modernisierungsvereinbarung heißt es:

„Der Vermieter sichert zu, dass die geplanten Maßnahmen so durchgeführt werden, dass diese den Regeln der Baukunst entsprechen.“



Abbildung 1

Dämmung der obersten Geschossdecke in begehrbarer Ausführung



Abbildung 2

Dämmung der obersten Geschossdecke in nicht begehrbarer Ausführung



Abbildung 3

Dämmung der Kellerdecke von unten

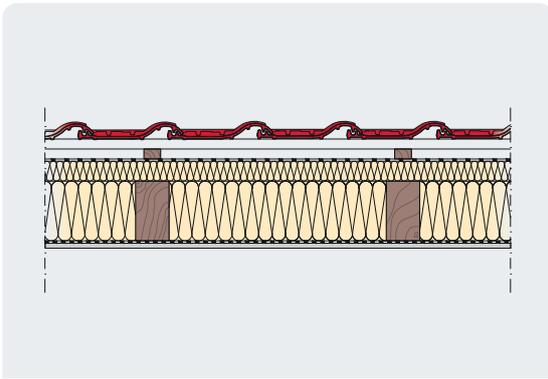


Abbildung 4

Wärmedämmung zwischen und über den Sparren (nicht belüftbar)

Des Weiteren ist geregelt, dass der Vermieter nach entsprechender Beratung alle verfügbaren öffentlichen Fördermittel in Anspruch zu nehmen hat.

Einen breiten Rahmen nehmen in der Mustervereinbarung die Themen „Mieterhöhung“, „Nachträgliche Anpassung der Mieterhöhung / des Mietzuschlags“ der „Mietbindung“ und der „Mietminderung“ ein, auf die hier nicht näher eingegangen wird.

In jedem Fall erfährt der Mieter, mit welcher Miethöhe er in Zukunft zu rechnen haben wird.

Abschließend heißt es in der Mustervereinbarung unter „Sonstiges“ u. a.:

„Der Vermieter wird durch entsprechende Vereinbarungen sicherstellen, dass etwaige Erwerber / Rechtsnachfolger in diese Vereinbarung eintreten und diese Verpflichtung ihrerseits an deren Erwerber / Rechtsnachfolger weitergeben.“

„Im Übrigen bleiben die Regelungen des Mietverhältnisses unverändert.“

Modernisierungsarbeiten können nach wie vor auch ohne Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung im Rahmen des geltenden Mietrechts mit den gesetzlichen Folgen für die Miethöhe durchgeführt werden.

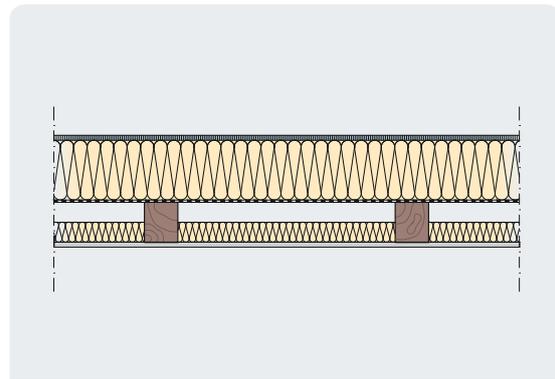


Abbildung 5

Altbau. Oberste Geschossdecke. Zusätzliche Wärmedämmung auf Holzdecke

Unabhängig davon, ob Modernisierungsarbeiten mit oder ohne Mustervereinbarung und unabhängig davon, ob die Arbeiten in Eigenleistung oder durch Fachfirmen ausgeführt werden, sind die Anforderungen nach der [Energieeinsparverordnung \(EnEV 2014\)](#) in jedem Fall einzuhalten (siehe dazu [Merkblatt 31 „EnEV – Altbausanierung“](#)).

Durch das „[Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG](#)“ vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) wurde mit Wirkung vom 1. Mai 2013 das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) um die §§ 555b „Modernisierungsmaßnahmen“ und 555f „Vereinbarung über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ ergänzt.

Während BGB § 555b den Begriff „Modernisierungsmaßnahmen“ präzisiert, enthält BGB § 555f Anregungen, die in der „Münchener Modernisierungsvereinbarung zur energetischen Modernisierung“ schon aufgegriffen worden sind.

BGB § 555f lautet: „Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,
3. künftige Höhe der Miete.“

Impressum



Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft und Medien, Energie
und Technologie

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern, für Bau und Verkehr

Postanschrift: 80525 München

Hausadresse: Prinzregentenstr. 28 | 80538 München

Telefon: 089 2162-2303 | 089 2162-0

Fax: 089 2162-3326 | 089 2162-2760

E-Mail: info@stmwi.bayern.de
poststelle@stmwi.bayern.de

Internet: www.stmwi.bayern.de
www.energie.bayern.de

Titelbilder: SWM, Alexander Walter |
©PantherMedia/Harald Richter | Corel |
toenje „Feuer im Ofen“ www.piqs.de

Text: Dr. Georg W. Seunig, München

Bilder: SAINT-GOBAIN Deutschland, Aachen
(Abb. 1, 2)
Dr. Georg W. Seunig, München
(Abb. 3, 4, 5)

Gestaltung: Technisches Büro im StMWi

Stand: September 2014

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben von parteipolitischen Informationen oder Werbemitteln. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.