

**ENERGETISCHE
SANIERUNG**

46

5
T₁

A
10.3
7.0

§ 555 b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,
1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. – 7. ...



Straße/ Jahr der Ankündigung	Größe Mietobjekt in m²	Fassade Mieterhöhung €/m²	Fenster Mieterhöhung €/m²	Heizungsanlage Mieterhöhung €/m²	Wohnraumlüftungsanlage Mieterhöhung €/m²	Gesamt €/m²
2012						
Buchholzer Str.	1662,72	1,58	1,14			2,72
Saarbrücker Str.	2.429,79	0,59	0,57	0,98		2,14
SenefelderStr.	2.624,91	0,37	0,45	1,36		2,18
Treskowstr.	1.195,36	1,24	0,31	0,53		2,08
Scherenbergstr.	2.163,17	2,28	0,40	0,47		3,15
KolmarerStr.		0,67	0,51	0,86		2,04
KopenhagenerStr.	2547,37	1,40	1,38			2,78
2013						
Torstr.	911,13	0,18		1,64		1,82
Winsstr.	2070,00	2,04	1,33	2,45	1,76	7,58
Immanuelkirchstr.	2.402,15	0,38	1,13			1,51
2014						
Kopenhagener Str.	2.245,60	1,79	1,76	2,03	2,22	7,80
Pestlozzistr.	2.618,98	1,37	0,78	0,75		2,90
Raumer Str.	1.044,11	0,75	0,17	1,36		2,28

§ 559

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des [§555b](#) Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

...

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, **die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.**

Problem

- Die Feststellung einer bestimmten Mindestenergieeinsparung ist nicht notwendig (BGH, VIII ARZ 3/01)
- Die Begrenzung der Mieterhöhung durch das Verhältnis zu den ersparten Heizkosten folgt auch nicht aus dem Grundsatz von Treu und Glauben nach §242 BGB. Dem steht die Entscheidung des Gesetzgebers entgegen, der von einer begrenzenden Regelung, bewusst Abstand genommen hat.(BGH VIII ZR 149/03)

**Keine Änderung durch Gesetz zum
01.05.2013**



§ 25 ENEV



- Danach haben die nach Landesrecht zuständigen Behörden
 - auf Antrag den Eigentümer
 - von den Anforderungen dieser Verordnung zu befreien,
 - soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.
- Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können.**

Bsp GESOBAU Sanierung

Mieter haben

- mieter eigene Gas tagenheizung, Doppelkastenfenster, altbautypische Fassade, selbst mod. Bad
- Wohnung ist 86,35 m² groß
- Mieterhöhung 249,29 € für Fenster, Heiz- und Warmwasseranlage und Dämmung (2,90 €/m²)

Selbst wenn der Energiebedarf durch diese Maßnahmen

- um 159,3 kWh/m²a sinken würde
- würde eine Einsparung von 13.755,55 kWh erfolgen
- bei einem Gaspreis von 0,06 €/kWh würde sich eine jährliche Ersparnis von 825,33 € und eine monatliche Ersparnis von 68,78 € ergeben.

→ einer Mieterhöhung von 249,29 € würde eine Ersparnis von 68,87 € gegenüberstehen

Allein für die Dämmung des Gebäudes, die neuen Fenster und die Heizungsanlage fallen lt. Modernisierungsankündigung Kosten in Höhe von **736.019 €** an.

Dagegen stehen bestrittene Kosten eingesparter Energie in Höhe von **25.032,21 €/Jahr**.

Somit hätten sich die Kosten der energetischen Sanierung **erst in 30 Jahren amortisiert**, bei kreditfinanzierten Maßnahmen sogar erheblich langsamer.

§ 172 BauGB soziale Erhaltungssatzung

Beschluss des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 18.12.2012

Punkt II. 2. Zu § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB: Änderungen baulicher Anlagen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen überschreiten, sind nicht genehmigungsfähig. Hierzu gehören insbesondere:

-Wärmedämmmaßnahmen, es sei denn, sie sind zur Erreichung der Ziele der EnEV in der jeweils gültigen Fassung unabdingbar, Gegenstand einer öffentlichen Fördermaßnahme oder aus sonstigen Rechtstatbeständen zwingend durchzuführen



Kleine Anfrage0569/VII – bisher nach Gutachten keine Genehmigung versagt

Mietpreisbremse???

Keine Regelung über Begrenzung von Umlagen nach Modernisierung. Im Gegenteil, der Gesetzentwurf macht die Modernisierung zur Ausnahme gegenüber der Mietpreisbegrenzung



§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

...

(2)

Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. ...

§ 556f Ausnahmen

Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf

1. die erste Vermietung neu errichteter Wohnungen und
2. die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen.