

A. Problemstellung

1. Modernisierung des Gebäudebestandes als gesellschaftspolitische Aufgabe

- Zum Erreichen der bundespolitischen Klimaschutzziele ist die massive Senkung des Energiebedarfs im Wohngebäudebestand erforderlich.
- Die Wohnungswirtschaft soll statt durch Regulierung durch Anreize motiviert werden, entsprechende bauliche Maßnahmen umzusetzen.
- Zu diesem Zweck wurde neben steuerlichen Anreizen und Fördermodellen vor allem die Möglichkeit geschaffen, Investitionen in energetische Maßnahmen als Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen (§ 559 BGB).
- Dies führt bisher zu erheblichen Verteuerungen des Wohnraums, die die eingesparten Energiekosten der Mieter oft weit übertreffen.
- Reaktion der Politik: Pläne zur Senkung des umlagefähigen Anteils von 11% auf 8% sowie pauschaler Abzug von 30% bei „kleinen Modernisierungen“.

2. Zur wirtschaftlichen Bedeutung der Modernisierung für die Parteien des Mietverhältnisses

- Derzeit werden jährlich mehrere Mrd. EUR in den Wohngebäudebestand investiert
- Solange § 559 BGB bestimmt, dass Grundlage einer Mieterhöhung die Höhe der Investitionskosten in die Modernisierung ist, besteht auf Vermieterseite ein Interesse daran, möglichst alle für eine Baumaßnahme aufgewandten Kosten als Modernisierungskosten zu qualifizieren um die Miete maximal zu erhöhen
- Mieter wiederum haben ein Interesse daran, von den im Rahmen einer Baumaßnahme aufgewandten Kosten einen möglichst hohen Anteil der Erhaltung der Gebäudesubstanz zuzuordnen, die aus der laufenden Miete finanziert werden muss
- Ein Konflikt, der für beide Seiten existenziell werden kann (Mietobjekt kann Vermieter ruinieren, Mieterhöhung kann Mieter überfordern und zum Umzug zwingen). Die bestehende Härteregelung ist zu unklar und zu kompliziert, um dem Mieter wirksamen Schutz zu gewähren

B. Der Streit um § 559 BGB

1. Die Abgrenzung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Rechtsprechung und Literatur

- Das Gesetz bestimmt, dass Kosten für Erhaltungsmaßnahmen nicht zu den Modernisierungskosten gehören. Sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu bestimmen.
- Was aber sind Erhaltungsmaßnahmen? § 535 Abs. 1 S. 2 BGB: Maßnahmen, die dem Vermieter obliegen!
- OLG Hamm: „Fiktive Erhaltungskosten“ sind nicht von den Modernisierungskosten abzuziehen
- Verengung des Begriffs der Erhaltungsmaßnahmen auf „fällige Instandsetzungsmaßnahmen“
- Streitigkeiten über Modernisierungsumlagen werden derzeit in der Regel auf der formalen Ebene geführt

2. Berücksichtigung bautechnischer Erkenntnisse?

- Für den Vermieter unnötig (Beweiserleichterung)
 - Für den Mieter nicht erbringbar (hohe Anforderungen)
 - Laut OLG Celle: generell unzumutbar
 - Dabei bereits gängige Praxis im Werkvertragsrecht (§ 638 Abs. 3 BGB)
- C. Vorschlag zur Schätzung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten aus energetischen Maßnahmen
1. Ziel: Den Ansatz des § 559 Abs. 2 BGB zur Verteilung der Kosten zur Geltung bringen
 2. Vorgehen: Interdisziplinärer Ansatz und Methodik der empirischen Untersuchung
 - Festlegen des Untersuchungsgegenstandes und Herausarbeiten der relevanten Disziplinen und Praxisakteure
 - Nachvollziehen der Perspektiven dieser Disziplinen und Akteure auf den Untersuchungsgegenstand
 - Ableiten und Justieren eines Rahmens für die empirische Untersuchung des Problems
 - Entwickeln spezifischer Methoden zur Datenerhebung und Datenanalyse
 - Entfalten eines neuen bauökonomischen Lösungsansatzes
 3. Lösungsansatz: Optimaler Detailierungsgrad und geeignete Methode zur Identifikation der Erhaltungsanteile einer baulichen Maßnahme zur Steigerung der Energieeffizienz eines Wohnungsbestandes
 - Bezugsgröße: Gesamtkosten der Baumaßnahme je Bauteil analog DIN 276
 - Verteilung der Kosten je Bauteil prozentual nach Bauteilfunktionen
 - Splitting der Kosten, die einer Bauteilfunktion zugeordnet werden, in Erhaltung und Modernisierung unter Zuhilfenahme einer Variante des Zielbaumverfahrens
- D. Zusammenfassung und Ausblick
- Zurzeit im Regime des § 559 BGB keine bautechnisch belastbare Methode zur Abgrenzung von Erhaltungs- und Modernisierungskosten weil keine Interdisziplinarität stattfindet
 - Mieterhöhungen nach § 559 BGB werden juristisch und nicht bautechnisch und damit vor allem formell und nicht materiell überprüft
 - Wenig Planungssicherheit für Vermieter und Mieter
 - Planungsunsicherheit hemmt Investitionen
 - Der Ansatz eines funktionalen Kostensplittings bringt rechtssichere, überprüfbare und belastbare Ergebnisse
 - Die flächendeckende Anwendung der Methode würde zu einer sachgerechten und nachvollziehbaren Verteilung von Erhaltungs- und Modernisierungskosten führen und die Akzeptanz der Mieterhöhung nach § 559 BGB stärken