



Saarländischer **Anwalt**Verein
Mitglied des Deutschen **Anwalt**Vereins

Geschäftsstelle

Franz-Josef-Röder-Straße
(Landgericht Zimmer 143)
66119 Saarbrücken

Fon 06 81/ 5 12 02
Fax 06 81/ 5 12 59

info@saaranwalt.de

Anwaltsuchdienst
www.saaranwalt.de

PRESSEMITTEILUNG

7/2013 – 5. November 2013

Energetische Modernisierung für Vermieter vereinfacht

(Saarbrücken) – ***Energetisches Modernisieren ist für Vermieter einfacher geworden. Der Mieter kann die Modernisierung nicht mehr wegen der zu erwartenden Mieterhöhung verhindern, und er kann erst ab dem vierten Monat der Maßnahme die Miete wegen Beeinträchtigungen wie Baulärm mindern. Darauf macht der saarländische Anwaltsverein unter Hinweis auf die seit Mai 2013 geltende Rechtslage aufmerksam.***

Eine energetische Modernisierung ist eine bauliche Veränderung, durch die in Bezug auf die Mietsache Energie nachhaltig eingespart wird. Maßgeblich ist der Energieeinsparungseffekt beim Mieter. Wie bisher ist der Vermieter verpflichtet, die Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vorher anzukündigen. Dies muss schriftlich erfolgen. Art und voraussichtlicher Umfang der Modernisierungsmaßnahmen sind in wesentlichen Zügen darzustellen.

Wichtig ist, dass der Mieter in der Ankündigungserklärung bereits über die zu erwartende Mieterhöhung sowie die künftigen Betriebskosten informiert wird. Nach wie vor ist der Vermieter berechtigt, die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen. Der Vermieter hat auf Form und die Frist des dem Mieter zustehenden so genannten Härteeinwandes hinzuweisen.

An der Duldungspflicht des Mieters hat sich grundsätzlich nichts geändert: der Mieter ist zur Duldung der Modernisierung verpflichtet, es sei denn, diese würde eine nicht gerechtfertigte Härte darstellen – der so genannte Härteeinwand. Der Mieter hat den Härteeinwand innerhalb eines Monats ab Zustellung der Modernisierungsankündigung schriftlich mitzuteilen.

Neu ist in diesem Zusammenhang, dass Einwände des Mieters in Zusammenhang mit der zu erwartenden Mieterhöhung oder künftiger Betriebskosten außer Betracht bleiben. In Bezug auf die Pflicht des Mieters zur Duldung der Maßnahme werden nur noch besondere persönliche Härten berücksichtigt.

Das neue Mietrecht enthält eine weitere grundlegende Änderung: Die Rechte des Mieters auf Mietminderung sind bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen.

Anstatt eine Modernisierungsmaßnahme anzukündigen, kann der Vermieter nach neuer Gesetzeslage auch eine Modernisierungsvereinbarung abschließen und alle in Frage kommenden Aspekte der Modernisierungsmaßnahme mit seinem Mieter vertraglich regeln.

// Pressekontakt //

Ansprechpartner zu dieser Pressemitteilung

Rechtsanwalt Dr. Michael WEISKOPF, (Autor, Geschäftsführer des SAV)

Telefon 0681 93010 **Telefax** 0681 9301151 **eMail** michael.weiskopf@web.de

Rechtsanwältin Dr. Carmen PALZER (Pressesprecherin)

Telefon 06 81/ 940 11 000 **Telefax** 06 81/ 940 11 001 **e-Mail** pressesprecherin@saaranwalt.de

// Der Saarländische AnwaltVerein // Engagement im Interesse seiner Mitglieder //

Der Saarländische AnwaltVerein (SAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der saarländischen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte mit derzeit rund 900 Mitgliedern. Er ist Mitglied des Deutschen AnwaltVereins (DAV) und vertritt die Interessen der saarländischen Anwaltschaft regional und als Landesverband im DAV auf Bundesebene. Der SAV engagiert sich im Interesse seiner Mitglieder in Gesellschaft, Wissenschaft und Rechtspolitik.
