

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
Modernisierungsmaßnahmen im Mietrecht	15
1 Energiesparen durch Modernisierungsmaßnahmen	17
2 Was sind Modernisierungsmaßnahmen?	19
2.1 Einsparung von Endenergie	19
2.2 Einsparung von Primärenergie	20
3 Wie müssen Modernisierungsmaßnahmen angekündigt werden?	27
3.1 Textform	27
3.2 Angaben in der Modernisierungskündigung	27
3.2.1 »In wesentlichen Zügen«	28
3.2.2 Beginn und Dauer	30
3.2.3 Angaben über die zu erwartende Mieterhöhung und die voraussichtlichen Betriebskosten	30
3.3 Inanspruchnahme von Drittmitteln	31
3.4 Konkrete Frist	32
3.5 Duldungspflicht des Mieters	33
3.6 Schäden für den Vermieter	33
3.7 Haftpflichtversicherung greift nicht	35
3.8 Härteeinwand des Mieters	35
3.8.1 Einzelfälle von Härtungen	36
3.8.2 Der Einwand der finanziellen Härte	36
3.8.3 Energieeinsparung und Klimaschutz	38
3.8.4 Frist zur Geltendmachung der Härtegründe	39
3.9 Sonderkündigungsrecht	40
3.10 Minderungsrecht des Mieters	40
3.10.1 Ausschluss der Mietminderung	41
3.10.2 Höhe der Minderung	43
3.10.3 Vorbehalt der Rückforderung	43
3.11 Das vereinfachte Verfahren (§ 559c BGB)	44
3.11.1 Mehrere Modernisierungsmaßnahmen	44
3.11.2 Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren	46
4 Anspruch des Mieters auf Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen	53

5	Mieterhöhung nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen	55
5.1	Mieterhöhung nach Abschluss der baulichen Maßnahmen	57
5.2	Vorherige Modernisierungskündigung	60
5.3	Erläuterung der baulichen Maßnahme	60
5.4	Pauschalwerte für die energetische Qualität von Bauteilen	62
5.5	Keine überhöhten Anforderungen	62
5.6	Welche Kosten sind umlegbar?	66
5.7	Wirkung der Mieterhöhung	70
5.8	Härteeinwand des Mieters	71
5.9	Hinausmodernisieren	76
6	Modernisierung rund um die Heizungsanlage	81
6.1	Heizungsmodernisierung	82
6.2	Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung	84
6.3	Austausch Gaseinzelöfen – Thermostatventile	86
6.3.1	Nachtabsenkung	86
6.3.2	Verbrauchserfassungsgeräte	86
6.4	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	92
6.5	Sonnenkollektoren	92
6.6	Hydraulischer Abgleich	92
7	Modernisierung der Fenster	93
8	Modernisierung durch Wärmedämmung	97
8.1	Innendämmung	97
8.2	Außendämmung	99
8.3	Dachdämmung	104
8.3.1	Aufdachdämmung	104
8.3.2	Untersparrendämmung oder Zwischensparrendämmung	105
8.4	Dämmung oberster Geschossdecken	112
8.5	Dämmung der Kellerdecke	113
9	Fotovoltaikanlagen	115
9.1	Modell 1: Nur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz	115
9.2	Modell 2: Errichtung einer Fotovoltaikanlage zur teilweisen Versorgung der Mieter mit Strom	116
9.3	Modell 3: Mieterstrommodelle	119
10	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG)	123
10.1	Austausch alter Heizkessel	123
10.2	Verbot des Einbaus von Öl- und Kohleheizungen im Neubau	124
10.3	Verpflichtung zur raumweisen Regelung der Raumtemperatur	127

10.4	Verpflichtung zur Nachtabsehung	127
10.5	Verpflichtung zur Dämmung von Wasserverteilungs- und Warmwasserleitungen	127
10.6	Dämmung oberste Geschossdecken	128
10.7	Bedingte Anforderungen nach GEG bei Änderungen an bestehende Gebäuden	128
10.7.1	Austausch von Fenstern	128
10.7.2	Anbringung einer Wärmedämmung	130
10.8	Energieausweis	132
10.8.1	Energieverbrauchsausweis (§ 82 GEG)	132
10.8.2	Energiebedarfsausweis (§ 81 GEG)	133
10.8.3	Mindestangaben des Energieausweis (§ 85 GEG)	134
10.8.4	Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	135
10.8.5	Minderung bei Nichteinhaltung der energetischen Qualität	137
10.8.6	Fehlerhafte Energieausweise	139
11	Elektromobilität – der neue Anspruch	141
11.1	Elektromobilität und Wohnungseigentümergemeinschaften	141
11.2	Elektromobilität und Mietrecht	143
11.3	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)	145
12	Heizkostenverordnung – Nachrüstverpflichtung und die neue Form der Abrechnung	149
12.1	Verbrauchserfassungsgeräte und intelligente Messsysteme	149
12.2	Informationspflichten des Gebäudeeigentümers	150
12.3	Kürzungsrecht	152
13	Mittelfristenergieversorgungs- sicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimMaV)	155
14	Förderprogramme	159
15	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂-KostAufG)	165
16	Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD)	169
17	Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergemeinschaften	171
17.1	Erhaltungsmaßnahmen und ordnungsgemäße Verwaltung	171
17.2	Modernisierende Erhaltungsmaßnahmen	177
17.3	Modernisierungsmaßnahmen	180
17.4	Die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen	182
17.5	Vollzug von Beschlüssen	188

17.6	Bauliche Veränderungen	189
17.6.1	Privilegierte bauliche Veränderungen	190
17.6.2	Wer muss die Kosten der Durchführung von baulichen Veränderungen tragen?	192
17.6.3	Welche Beschlüsse zu baulichen Veränderungen sind zulässig?	192
17.6.4	Worauf muss bei Beschlussfassung zu baulichen Veränderungen geachtet werden?	194
17.7	Welche Aufgaben und Befugnisse hat der Verwalter?	195
17.8	Beschlüsse über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	197
17.9	Wie kann man sich gegen Beschlussfassungen wehren?	204
17.10	Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten	207
 Energetische Gebäudesanierung mit Blick auf das Steuerrecht		209
 Einführung		211
18	 Energetische Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen	213
18.1	Energetische Sanierung von vermietetem Wohnraum	213
18.1.1	Verteilung der Instandhaltungskosten für die energetische Ertüchtigung auf zwei bis fünf Jahre nach § 82b EStDV	213
18.1.2	Energetische Sanierung und Herstellungskosten/ Anschaffungskosten	214
18.1.3	Erweiterung der Substanz und zwei wohnwerterhöhende Maßnahmen an den zentralen Ausstattungsmerkmalen	218
18.1.4	Gebrauchswerterhöhung/Wohnwerterhöhungen an mindestens drei Ausstattungsmerkmalen	219
18.1.5	Anschaffungsnahe Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie	222
18.1.6	Zusammenfassung	225
18.2	Energetische Maßnahmen bei Gewerberäumen	225
18.3	Energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (§ 35c EStG) – Sanierungsbonus	225
18.3.1	Zeitlicher Anwendungsbereich	226
18.3.2	Unbeschränkte Steuerpflicht	226
18.3.3	Begünstigtes Objekt	226
18.3.4	Anspruchsberechtigte Personen	228
18.3.5	Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	229
18.3.6	Begünstigte Maßnahmen/förderfähige Aufwendungen	232
18.3.7	Bemessungsgrundlage der Steuerermäßigung nach § 35c EStG	234
18.3.8	Höhe der Steuerermäßigung nach § 35c EStG	234
18.3.9	Privilegierte Förderung bei Einschaltung eines fachlich qualifizierten Energieberaters	234

18.3.10	Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens bzw. des Energieberaters	236
18.3.11	Objektförderung	236
18.3.12	Miteigentum an einem begünstigten Objekt	237
18.3.13	Wohnungseigentümergemeinschaft	237
18.3.14	Vermeidung von Doppelförderung/Ausschluss der Förderung nach § 35c EStG	238
18.3.15	Rechnung des Fachunternehmens/Barzahlung	238
18.3.16	Verhältnis § 35c zu haushaltsnahen Handwerkerleistungen (§ 35a EStG)	239
18.3.17	Geltendmachung in der Einkommensteuererklärung	239
18.3.18	Wohn-Riester (§ 92a EStG)	240
19	Fotovoltaikanlagen	241
19.1	Fotovoltaikanlagen, die vor dem 31.12.2022 in Betrieb genommen wurden	241
19.1.1	Gewinnermittlung	242
19.1.2	Umsatzsteuer beim Betrieb einer Fotovoltaikanlage	243
19.1.3	Gewerbesteuerpflicht	245
19.1.4	Vereinfachungsregel für kleine Fotovoltaikanlagen	245
19.2	Neuregelung für Fotovoltaikanlagen durch das Jahressteuergesetz 2022	245
19.2.1	Neuregelung Ertragsteuerrecht (§ 3 Nr. 72 EStG)	246
19.2.2	Neuregelung des Umsatzsteuerrechts (§ 12 Abs. 3 UStG) – Nullsteuersatz für den Erwerb von Fotovoltaikanlage	251
Die Autoren	254
Stichwortverzeichnis	255