



Nr. 13 vom 26.03.2025

**Münchner
Wochen
anzeiger**
Wochenanzeiger



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Modernisierung und Minderungsausschluss

Frau Müller aus München fragt:

Ich habe in meinem Mietshaus Modernisierungsmaßnahmen nach dem Gebäudeenergiegesetz durchgeführt und die Heizung ausgetauscht. Der Mieter möchte wegen der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen die Miete mindern. Ist dies zulässig?



RA Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Nein. Gemäß § 536 Abs. 1 BGB kann der Mieter für die Zeit, in der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache beeinträchtigt ist, die Miete mindern. Bei Baumaßnahmen ist eine solche Beeinträchtigung zwar grundsätzlich gegeben. Der Mieter ist daher berechtigt, bei Baulärm die Miete angemessen zu mindern, ebenso bei weitergehenden Beeinträchtigungen wie Staub, Schmutz, Lichtentzug durch Gerüstaufstellung und Ähnliches. Eine Ausnahme hiervon besteht aber gemäß § 536 Abs. 1a BGB. Danach ist der Mieter nicht zur Mietminderung berechtigt, wenn der Vermieter eine energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB durchführt. Dies gilt nur für energetische Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie führen. Umstritten ist, was geschieht, wenn der Vermieter mehrere Maßnahmen durchführt und nur ein Teil davon zum Minderungsausschluss führt. Dazu wird vertreten, dass sich der Minderungsausschluss auf die gesamte bauliche Maßnahme bezieht, da der Gesetzgeber einen Anreiz des Vermieters zur Durchführung von Modernisierung schaffen wollte. Nach dieser Auffassung bestünde z.B. bei einer parallel durchgeführten Fahrstuhlmodernisierung ebenfalls der Minderungsausschluss des Mieters.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München,

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@hug-m.de

