



Institut suisse de droit comparé
Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung
Istituto svizzero di diritto comparato
Swiss Institute of Comparative Law

E-Avis ISDC 2017-13

ENERGETISCHE SANIERUNG UND WERTVERMEHRENDE VERBESSERUNGEN IM MIETRECHT

**Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Schweden,
Spanien und Vereinigtes Königreich (England)**

Stand: 13.12.2016,

Vorgeschlagene Zitierweise: J. Fournier / A. Aronovitz / J. Curran / I. Maccagnani / I. Pretelli / L. Renaud-Solari,
C. Viennet / H. Westermark / M. Wolf,
Energetische Sanierung und wertvermehrnde Verbesserungen im Mietrecht, Stand 13.12.2016,
E-Avis ISDC 2017-13, verfügbar unter www.isdc.ch.

Dieses Dokument darf ausschliesslich zu privaten Recherchezwecken heruntergeladen werden. Jegliche Vervielfältigung zu anderen Zwecken, ob als Ausdruck oder elektronisch, bedarf der Zustimmung des Instituts. Das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung lehnt jede Haftung aus einer anderweitigen als der akademischen Verwendung des Textes ab.

E-Avis ISDC

Série de publications électroniques d'avis de droit de l'ISDC / Elektronische Publikationsreihe von Gutachten des SIR / Serie di pubblicazioni elettroniche di pareri dell'Istituto svizzero di diritto comparato / Series of Electronic Publications of Legal Opinions of the SICL

ZUSAMMENFASSUNG

Im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) befasst sich dieses Gutachten des Schweizerischen Instituts für Rechtsvergleichung (SIR) mit **wertvermehrenden Verbesserungen und energetischen Sanierungen im Mietrecht in Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Schweden, Spanien und im Vereinigten Königreich (England)**. Das Gutachten behandelt in diesem Zusammenhang sieben verschiedene Aspekte: 1. Definition der energetischen Sanierung, 2. Anwendbarkeit auf Geschäftsräume, 3. Mieterhöhung, 4. Rechte des Mieters, 5. Sonderkündigungsrechte, 6. Anreize zur Vornahme von Verbesserungsarbeiten und 7. Gebäudeenergieausweis. Zudem werden unter 8. Reformprojekte behandelt.

Im **deutschen** Mietrecht sind energetische Modernisierungsmassnahmen ausdrücklich geregelt. Dabei handelt es sich um bauliche Veränderungen, durch die Endenergie nachhaltig eingespart wird. Dem Vermieter steht es frei, solche Massnahmen nach vorheriger Ankündigung vorzunehmen, der Mieter andererseits muss diese dulden. Zusätzlich zu den als „energetisch“ bezeichneten Massnahmen kennt das Gesetz auch weitere Modernisierungsmassnahmen, die umweltrechtliche Bezüge aufweisen. Die Regelungen über energetische Sanierung sind jedoch nur teilweise auf Geschäftsräume anwendbar: Während die Duldungspflicht auch für die Gewerberaummiete gilt, ist dies bei der Mieterhöhung auf Grundlage einer energetischen Sanierung nicht der Fall. Eine solche Mieterhöhung für Wohnraummiete ist bei öffentlich finanziertem Wohnraum nur in sehr begrenztem Rahmen möglich, um weiterhin preisgünstigen Wohnraum zu gewährleisten. Bei freifinanziertem Wohnraum hingegen kann der Vermieter, nach Ankündigung gegenüber dem Mieter, 11% der angefallenen Kosten auf die bisherige Jahresmiete umlegen. Obwohl damit Amortisierung nach neun Jahren eintritt, bleibt die Mieterhöhung allerdings auch danach noch bestehen. Es wird derzeit diskutiert, dies zu ändern und die Mieterhöhung zeitlich zu beschränken. In besonderen Härtefällen kann sich der Mieter seinerseits sowohl gegen die Modernisierungsmassnahmen als auch, unabhängig davon, gegen die Mieterhöhung wenden. Zudem steht dem Mieter binnen eines Monats nach Benachrichtigung über die Arbeiten ein Sonderkündigungsrecht zu. Für den Vermieter stellt insbesondere die Möglichkeit, die Kosten auf den Mietzins umzulegen, einen Anreiz zur Vornahme energetischer Massnahmen dar. Zudem ist er bei Neuvermietung nicht an die 2015 in einigen Gebieten eingeführte Mietpreisbremse gebunden. Schliesslich muss er auch keine Mietminderung seitens des Mieters wegen beschränkter Nutzbarkeit der Wohnung fürchten. Gleichzeitig stellt der Staat verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten wie zinsgünstige Kredite oder Investitionszuschüsse zur Verfügung. Der Vermieter ist nur bei Neuvermietung verpflichtet, Mietinteressenten auf Nachfrage, ansonsten bei Vertragsschluss den Gebäudeenergieausweis vorzulegen.

Das **französische** Mietrecht enthält eine Definition der energetischen Sanierung, wonach es sich hierbei um vom Mieter zu duldenen Massnahmen handelt, die dazu geeignet sind, den energetischen Standard einer Mietwohnung an den Zielen der nationalen Energiepolitik auszurichten. Die Vorschriften über energetische Sanierungen finden jedoch keine Anwendung auf reine Geschäftsräume; auf gemischt genutzte Räume werden sie nur angewendet, wenn es sich bei der beruflichen Nutzung nicht um eine kommerzielle, industrielle, handwerkliche oder landwirtschaftliche Nutzung handelt. Hat die Vornahme der Sanierungsarbeiten nach Absprache mit dem Mieter stattgefunden, so kann der Vermieter den Mieter an den anfallenden Kosten für bestimmte Arbeiten beteiligen. Die Mieterhöhung darf dabei jedoch nicht höher ausfallen als die Hälfte der geschätzten eingesparten Energiekosten. Gleichzeitig sieht das französische Recht jedoch auch einige Rechte des Mieters vor. Zunächst muss der Mieter über die anstehenden Arbeiten informiert werden, für Arbeiten am Wochenende oder an Feiertagen ist ausserdem seine Zustimmung erforderlich. Sollten die Arbeiten länger als 21 Tage andauern, so kann er ausserdem die Miete mindern. Bei umfangreichen Arbeiten kann der Mieter ausserdem sein Sonderkündigungsrecht ausüben. Darüber hinaus kann er beim Richter um eine Anordnung eines Verbots oder einer Unterbrechung der Arbeiten bitten, sofern es

sich um unverhältnismässige oder schikanöse Arbeiten handelt. Trotz dieser Rechte des Mieters finden sich jedoch auch Anreize für den Vermieter, energetische Sanierungsmassnahmen vorzunehmen. Diese finden sich in erster Linie ausserhalb des Mietrechts, nämlich in Form von steuerlichen Vergünstigungen, Subventionen und zinslosen Darlehen durch den Staat. Schliesslich ist der Vermieter verpflichtet, dem Mietvertrag einen Gebäudeenergieausweis beizulegen und diesen Mietinteressenten auf Nachfrage vorzulegen.

Das **italienische** Recht enthält zwar ein Rahmengesetz über die energetische Sanierung, jedoch befasst sich dieses lediglich mit dem Gebäudeenergieausweis. Die mietrechtlichen Aspekte einer energetischen Sanierung sind im italienischen Recht nicht ausdrücklich geregelt. Werden die Massnahmen jedoch während eines laufenden Vertrages vorgenommen, so können sie in der Regel unter den Begriff der wertvermehrenden Verbesserung gefasst werden. Ebenso kann eine energetische Sanierung eine sogenannte Innovation darstellen, wenn sie besonders umfangreiche oder kostenintensive Massnahmen betrifft. Schliesslich kann es sich auch um eine Massnahme *sui generis* handeln. Der Begriff der wertvermehrenden Verbesserung umfasst alle Massnahmen, die den Wert der Immobilie durch verbesserte nachhaltige Nutzung, Ertragskraft und Rentabilität steigern, wobei die Massnahme fest mit dem Gebäude verbunden sein muss. Zudem muss die Neuerung über eine reine Erhaltungsmassnahme hinausgehen, welche lediglich der Instandsetzung und -haltung dient. Diese Vorschriften sind auch auf Geschäftsräume anwendbar. Die Kosten einer solchen energetischen Sanierung sind grundsätzlich vom Vermieter zu tragen. Nur wenn der Mieter auf eigene Initiative Massnahmen selbst vornimmt, muss er für die anfallenden Kosten auch selbst aufkommen. Dem Mieter steht ein Kündigungsrecht zu, wenn Teile des Mietobjekts durch die Massnahmen unbenutzbar werden. Umgekehrt hat der Mieter allerdings kein Anrecht auf Modernisierungsmassnahmen und hat der Vermieter kein ausserordentliches Kündigungsrecht. Mietrechtliche Anreize zur Vornahme energetischer Sanierungsmassnahmen sieht das italienische Recht nicht vor. Allerdings kann der Vermieter steuerliche Vorteile nutzen. Diese stehen ihm, unabhängig davon, ob es sich beim Vermieter um eine natürliche oder eine juristische Person handelt, bei bestimmten energetischen Sanierungsmassnahmen zu. Die auch in Italien bestehende Pflicht, Mietinteressenten den Gebäudeenergieausweis zur Verfügung zu stellen, erstreckt sich zudem auch auf Wohnungsanzeigen, welche Angaben zur Energieeffizienz der Wohnung enthalten müssen. Ein Verstoss gegen eine dieser Pflichten kann mit einer vergleichsweise hohen Geldbusse geahndet werden.

Das **österreichische** Mietrecht sieht keine Sonderregelungen für energetische Sanierungsmassnahmen vor. Stattdessen können solche Massnahmen bei Wohn- oder Geschäftsräumen sowohl unter die allgemeine Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, als auch unter die Pflicht, bestimmte nützliche Verbesserungen vorzunehmen. Handelt es sich um eine Modernisierungsmassnahme, die unter eine dieser beiden Pflichten fällt, so kann der Vermieter den Mieter an den Kosten beteiligen. Allerdings darf der Vermieter nur denjenigen Teil auf den Mietzins umlegen, der nicht durch staatliche Subventionen, Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre oder erwartete Hauptmietzinsen gedeckt ist. Für eine solche Mieterhöhung ist jedoch ein aufwendiges gerichtliches Verfahren möglich. Um ein solches zu umgehen kann der Vermieter ebenso eine zeitlich begrenzte Mieterhöhung mit dem Mieter vereinbaren, dies jedoch erst frühestens ein halbes Jahr nach Abschluss des Mietvertrages. Da der Mieter durch das gerichtliche Verfahren oder sein Mitspracherecht im Rahmen einer Vereinbarung bereits geschützt ist, stehen ihm keine weiteren Rechte anlässlich von energetischen Sanierungsarbeiten zur Verfügung. Der Vermieter hingegen kann den Mietvertrag zu Sanierungszwecken kündigen, dies allerdings nur, wenn ein Abriss und Neubau erforderlich ist und wenn die Bezirksverwaltungsbehörde zugestimmt hat. In diesem Fall muss der Mieter eine Ersatzwohnung erhalten. Auf Bundeslandebene bestehen verschiedene Finanzierungsprogramme, die beispielsweise in Form von Krediten oder einmaligen Zuschüssen zur Vornahme energetischer Sanierungsmassnahmen anreizen. Gleichzeitig kann der Vermieter jedoch auch auf Antrag der Gemeinde oder eines Hauptmieters durch gerichtlichen Auftrag dazu verpflichtet sein, solche Arbeiten vorzunehmen. Das Nichtbefolgen eines solchen Auftrags stellt eine Straftat dar. Im Hinblick auf den Gebäudeenergieausweis ist der Vermieter verpflichtet,

diesen dem Mieter vorzulegen und bereits in der Wohnungsanzeige Angaben zu bestimmten Indikatoren zu machen.

Das **schwedische** Mietrecht kennt keine Definition der energetischen Sanierung. Stattdessen können solche Massnahmen wertvermehrnde Verbesserungen darstellen, wobei sich diese Regelungen ausschliesslich auf Wohnräume beziehen. Dafür müssen die Massnahmen nicht nur geringe Auswirkungen auf den Gebrauchswert der Wohneinheit haben, sie grenzen sich daher von der reinen Erhaltungspflicht ab, welche lediglich den Minimalstandard betrifft. Allerdings muss die Massnahme zuvor vom Mieter selbst oder vom Mietgericht genehmigt werden. Die Kosten können auf den Mietzins umgelegt werden, wobei dies nur innerhalb von fünf Jahren nach Vornahme der Arbeiten möglich ist. Die Mieterhöhung richtet sich jedoch nicht nach den angefallenen Kosten, sondern nach der ortsüblichen Miete für vergleichbare Wohnungen. Da der Mieter bereits durch das Erfordernis entweder seiner Zustimmung oder derjenigen des Mietgerichts zu den geplanten Massnahmen ausreichend geschützt ist, stehen ihm keine darüberhinausgehenden Rechte zur Verfügung. Handelt es sich um Wohnraum, der im Rahmen des „Eine Million Wohnungen Programms“ (*miljonprogrammet*) in den Jahren 1960 bis 1975 gebaut wurde, so stehen dem Vermieter finanzielle Zuschüsse seitens des Staates zur Vornahme der Modernisierungsmassnahmen zur Verfügung. Zudem bietet der Staat Vermietern, die entsprechende Arbeiten durchführen möchten, nichtfinanzielle Unterstützung an, beispielsweise in Form von Informationen und Kursen zu Renovierungen. Auch in Schweden ist der Vermieter zur Vorlage des Gebäudeenergieausweises vor Unterzeichnung des Mietvertrages verpflichtet. Der Ausweis muss zudem gut sichtbar im öffentlich zugänglichen Bereich des Mietgebäudes angebracht sein.

Im **spanischen** Recht wird die energetische Sanierung lediglich in vereinzelt steuerrechtlichen Vorschriften genannt, nicht jedoch im Mietrecht. Dort fällt sie unter den allgemeinen Begriff der wertvermehrenden Verbesserungen und kann je nach Ausgestaltung in diesem Rahmen sowohl eine wertschaffende als auch eine luxuriöse Massnahme darstellen. Der Vermieter muss den Mieter über die anstehenden Arbeiten informieren. Wurden die energetischen Sanierungsmassnahmen nach einer Mietdauer von mindestens drei Jahren vorgenommen, so kann der Vermieter den Mieter an den angefallenen Kosten beteiligen. Hierzu muss er die Mieterhöhung jedoch nach Fertigstellung der Arbeiten ankündigen. Der Vermieter darf die Miete um höchstens 20% des bis dahin gültigen Mietzinses erhöhen, wobei auch die Berechnung der Erhöhung festgelegt ist: Demnach erhöht sich die Miete um den um drei Prozentpunkte erhöhten Basiszinssatz auf die anfallenden Kosten, ausschliesslich Subventionen. Gleichzeitig kann der Mieter die Miete jedoch mindern, wenn die Nutzung des Mietobjekts nur eingeschränkt möglich war. Alternativ kann er beantragen, die Arbeiten auf das Ende des Mietverhältnisses zu verschieben, sollte eine sofortige Vornahme der Arbeiten unverhältnismässig sein. Ebenso kann er auch den Mietvertrag suspendieren, wenn die Wohnung durch die Arbeiten unbewohnbar wird. Schliesslich kann der Mieter den Mietvertrag auf Grundlage eines Sonderkündigungsrechts kündigen, wenn es sich um besonders umfangreiche Arbeiten handelt. Dieses Recht muss er innerhalb eines Monats ab Ankündigung der Arbeiten ausüben. Auf der anderen Seite stehen dem Vermieter Finanzierungszuschüsse aus dem PAREER-CRECE-Programm als Anreiz zur Verfügung. Insbesondere ist es im Rahmen dieses Programms möglich, Zuschüsse ohne Gegenleistung, zinsgünstige Darlehen sowie steuerliche Vergünstigungen für energetische Sanierungen zu erhalten. Auch in Spanien ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen, allerdings nur, wenn die geplante Mietdauer vier Monate überschreitet. Zudem muss er den Energieausweis in grossen Wohnkomplexen gut sichtbar anbringen.

Die energetische Sanierung ist in **England** (und Wales) allerdings nicht durch ein Gesetz, sondern lediglich durch eine Verordnung geregelt, nämlich durch die *Energy Efficiency (Private Rented Property) (England and Wales) Regulations 2015*. Das englische Recht unterscheidet sich von den in diesem Gutachten untersuchten Rechtsordnungen insofern, als dass energetische Sanierungsmassnahmen hauptsächlich Aufgabe des Mieters sind, da in erster Linie dieser von den geringeren Energiekosten profitiert. Gleiches gilt für Erhaltungsmassnahmen, zu denen der Vermieter grundsätzlich nur in sehr

beschränktem Masse verpflichtet ist. Dennoch muss der Mieter den Vermieter um dessen Zustimmung zu geplanten Massnahmen bitten, wobei der Vermieter seine Zustimmung nur in unverhältnismässigen Fällen verweigern darf sowie wenn Kosten für den Vermieter entstehen würden. Möchte der Vermieter jedoch selbst Modernisierungsmassnahmen vornehmen, so muss er umgekehrt auch die Zustimmung des Mieters einholen. Ab April 2018 wird jedoch auch den Vermieter eine Pflicht zur energetischen Sanierung treffen: Ab dann darf er Wohnungen nur noch vermieten, wenn sie einen Mindeststandard an Energieeffizienz erfüllen. Die hierfür erforderlichen Massnahmen müssen sich jedoch innerhalb von 25 Jahren amortisieren, damit dem Vermieter keine zusätzlichen Kosten entstehen. Während sich diese Pflicht, mit einzelnen Abweichungen, sowohl auf Wohn- als auch auf Geschäftsräume bezieht, gelten die zuvor genannten Grundsätze zur energetischen Sanierung lediglich für Wohnräume. Als Konsequenz aus der Tatsache, dass in erster Linie der Mieter für Modernisierungsmassnahmen zuständig ist, ergibt sich, dass das englische Recht keine Regelungen zu möglichen Mieterhöhungen vorsieht; die Höhe der Miete kann von den Parteien frei vereinbart werden. Eine weitere Folge ist, dass weder dem Mieter noch dem Vermieter ein Sonderkündigungsrecht zustehen, da Modernisierungsmassnahmen jeweils nur mit Zustimmung des anderen vorgenommen werden können. Um diese Massnahmen finanzieren zu können, hatte die englische Regierung ein Darlehensprogramm (*Green Deal Loan*) ins Leben gerufen, welches jedoch nach kurzer Zeit wegen mangelhafter Praktikabilität wieder beendet wurde. Auch in England ist der Vermieter dazu verpflichtet, Mietinteressenten einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen. Zudem muss er auch in Wohnungsanzeigen auf die Energieeffizienz der Wohnung hinweisen. Bei einem Verstoss gegen diese Pflicht, muss der Vermieter ein Bussgeld zahlen.

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	2
INHALTSVERZEICHNIS	6
I. SACHVERHALT	9
II. FRAGEN	11
III. ANALYSE	12
A. DEUTSCHLAND	12
1. Abgrenzung zwischen Erhaltungspflicht, wertvermehrender Verbesserung und energetischer Gebäudesanierung.....	12
2. Anwendung auf Wohn- und Geschäftsräume	15
3. Auswirkungen auf die Mietzinsgestaltung (Mieterhöhungen).....	16
4. Rechte der Mieterschaft, Mitspracherechte	21
5. Spezielle Kündigungsrechte des Vermieters oder des Mieters	25
6. Mietrechtliche und andere Anreize für den Vermieter zur Vornahme energetischer Verbesserungen	27
7. Pflichten des Vermieters, dem Mieter einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen	28
8. Aktuelle Gesetzgebungsprojekte im Bereich der energetischen Sanierung und im Mietrecht	29
B. FRANKREICH	30
1. Délimitation entre l'obligation d'entretien, l'amélioration augmentant la valeur et la rénovation énergétique	30
2. Application aux locaux à usage d'habitation et commercial	34
3. Effets sur le loyer (augmentation du loyer).....	35
4. Droits des locataires, droit d'être consulté	36
5. Droits spécifiques de résiliation unilatérale du contrat par le bailleur ou le locataire	37
6. Incitations du bailleur à l'amélioration énergétique en droit du bail ou dans d'autres domaines.....	38
7. Obligations du bailleur de présenter un certificat énergétique du bâtiment au locataire ...	38
8. Projets de réformes législatives actuels concernant la rénovation énergétique dans le droit du bail	38
C. ITALIEN	39
1. Délimitation entre l'obligation d'entretien, l'amélioration augmentant la valeur et la rénovation énergétique	39
2. Application aux locaux à usage d'habitation et commercial	42
3. Effets sur le loyer (augmentation du loyer).....	43
4. Droits des locataires, droit d'être consulté	43
5. Droits spécifiques de résiliation unilatérale du contrat par le loueur ou le locataire	43

6. Attraits en matière de droit au bail ou autres pour le loueur d'effectuer des améliorations énergétiques	44
7. Obligations du loueur de présenter un certificat énergétique pour le bâtiment au locataire	44
8. Projets de réformes législatives actuelles concernant la rénovation énergétique dans le droit au bail.....	48
D. ÖSTERREICH.....	49
1. Abgrenzung zwischen Erhaltungspflicht, wertvermehrender Verbesserung und energetischer Gebäudesanierung.....	49
2. Anwendung auf Wohn- und Geschäftsräume	51
3. Auswirkungen auf die Mietzinsgestaltung (Mieterhöhungen)	51
4. Rechte der Mieterschaft, Mitspracherechte	54
5. Spezielle Kündigungsrechte des Vermieters oder des Mieters	54
6. Mietrechtliche oder andere Anreize für den Vermieter zur Vornahme energetischer Verbesserungen	55
7. Pflichten des Vermieters, dem Mieter einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen	57
8. Aktuelle Gesetzgebungsprojekte im Bereich der energetischen Sanierung und im Mietrecht	57
E. SCHWEDEN	58
1. Delimitation of the duty to maintain the building, of value-added improvements and of energy-efficient building renovation	59
2. Application to housing and business premises.....	61
3. Influence on the obligation to pay rent (increase in rent).....	61
4. Rights of the lessees, right to be informed.....	61
5. Particular rights to give notice by the lessor or lessee	62
6. Tenancy law or other incentives for a lessor to carry out energy-efficiency improvements	62
7. Obligations of the lessor to hand over to the lessee a special report on the energy consumption of the building.....	62
8. Current legislative projects in the field of energy-efficient building renovation and lease law.....	63
F. SPANIEN	64
1. Délimitation entre l'obligation d'entretien, l'amélioration augmentant la valeur et la rénovation énergétique	64
2. Application aux locaux à usage d'habitation et commercial	68
3. Effets sur le loyer (augmentation du loyer).....	68
4. Droits des locataires, droit d'être consulté	70
5. Droits spécifiques de résiliation unilatérale du contrat par le bailleur ou le locataire	71
6. Incitations du bailleur à l'amélioration énergétique en droit du bail ou dans d'autres domaines.....	71
7. Obligations du bailleur de présenter un certificat énergétique du bâtiment au locataire ...	77

8. Projets de réformes législatives actuels concernant la rénovation énergétique dans le droit du bail	79
G. VEREINIGTES KÖNIGREICH (ENGLAND)	80
Introduction	80
1. Delimitation of the duty to maintain the building/value-added improvements/energy-efficient building renovation.....	82
2. Application to housing and business premises.....	86
3. Influence on the obligation to pay rent (increase in rent).....	87
4. Rights of the lessees, right to be informed.....	87
5. Particular rights to give notice by the lessor or lessee	89
6. Tenancy law or other incentives for a lessor to carry out energy-efficiency improvements	90
7. Obligations of the lessor to hand over to the lessee a special report on the energy consumption of the building.....	92
8. Current legislative projects in the field of energy-efficient building renovation and lease law	93
IV. VERGLEICHENDE BEMERKUNGEN	94
1. Tabellarische Übersicht.....	94
2. Bemerkungen.....	119

I. SACHVERHALT

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung (SIR) mit einer rechtsvergleichenden Studie zum Thema „Wertvermehrende Verbesserungen oder energetische Verbesserungen unter besonderer Berücksichtigung des Einflusses auf den Mietvertrag“ beauftragt.

Gemäss Artikel 269a Buchstabe b des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) sind Mietzinse dann nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere durch die Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Artikel 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) enthält ausführende Regelungen. Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten gemäss Artikel 14 Absatz 1 VMWG unter anderem die Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen. Zudem werden in Artikel 14 Absatz 2 VMWG energetische Verbesserungen aufgelistet, die als Mehrleistungen gelten.

In der politischen Diskussion in der Schweiz wurde bei energetischen Gebäudesanierungen ein „Vermieter-Mieter-Dilemma“ erkannt. Dieses besteht darin, dass die Hauseigentümer die Kosten von energetischen Sanierungen tragen, während die Mietenden für die Kosten von schlecht isolierten Gebäuden aufzukommen haben. Nationalrat Jans hat das Postulat 13.3271 Energieeffizienz – „Green Deal Loan als Modell für die Schweiz?“ eingereicht, welches angenommen wurde. Das Postulat wurde mit dem Bericht des Bundesrates vom 6. April 2016 über energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnbereich erfüllt.

Der Entwurf zu einer Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) sah in Artikel 269d Absatz 2 vor, dass Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender energetischer Verbesserungen frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden können. Frühere Erhöhungen sollten nur dann Wirksamkeit entfalten, wenn sie vor dem Abschluss des Vertrages schriftlich angekündigt worden sind.¹ Diese Gesetzesvorlage wurde indessen 2016 vom Eidgenössischen Parlament abgelehnt.

Auf der Ebene der Europäischen Union sieht die Gebäude-Energie-Richtlinie vor, dass die Mitgliedstaaten die erforderlichen Massnahmen ergreifen, um sicherzustellen, dass die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die einer grösseren Renovierung unterzogen werden, erhöht wird, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.² Relevanz für das Mietrecht hat Artikel 12 Absatz 2 der Gebäude-Energie-Richtlinie, der die verpflichtende Vorlage des Energieausweises an einen Mieter vorsieht. Durch die Energie-Effizienz-Richtlinie werden die Mitgliedsstaaten verpflichtet, eine langfristige Handlungsstrategie zur Gebäuderenovierung festzulegen und der Europäischen Kommission mitzuteilen.³

Dieses Gutachten behandelt die Rechtsordnungen von Deutschland, Frankreich, Österreich, Schweden und Spanien. Die verwendeten Sprachen sind Deutsch, Französisch und Englisch. Ein Zwischenbericht wurde Ende Juli 2016 an das BWO geschickt, der Hauptbericht Anfang November 2016. Dieser wurde

¹ Bundesblatt 2015, S. 4111.

² Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Art. 7.

³ Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, Art. 4: Die Mitgliedstaaten legen eine langfristige Strategie zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung des nationalen Bestands an sowohl öffentlichen als auch privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden fest. ... Eine erste Fassung der Strategie wurde bis 30. April 2014 veröffentlicht und anschliessend alle drei Jahre aktualisiert und der Kommission als Teil der Nationalen Energieeffizienz-Aktionspläne vorgelegt.

Anfang Dezember durch die Berichte zu den Rechtsordnungen Italiens und des Vereinigten Königreichs (England) ergänzt.

II. FRAGEN

1. Abgrenzung zwischen Erhaltungspflicht, wertvermehrender Verbesserung und energetischer Gebäudesanierung
 - 1.1. Finden sich Regelungen zur umfassenden Gebäudesanierung im Allgemeinen im Mietrecht?
 - 1.2. Existieren Sonderregelungen im gesetzlichen Mietrecht für „Energetische Gebäudesanierung“?
 - 1.3. Falls nein, wären solche Massnahmen von einer eventuellen Definition der „wertvermehrenden Verbesserungen“ erfasst?
 - 1.4. Falls solche Sondernormen bestehen, wie sind diese energetischen Massnahmen definiert?
 - 1.5. Wie erfolgt die Abgrenzung zur normalen Erhaltungspflicht (sofern diese dem Vermieter obliegt)?
2. Sofern Bestimmungen zu den wertvermehrenden oder energetischen Verbesserungen bestehen, beziehen sich diese Bestimmungen auf Wohn- und Geschäftsräume?
3. Welche Auswirkungen haben wertvermehrnde oder energetische Verbesserungen auf die Mietzinsgestaltung? (Mieterhöhungen)
4. Welche Rechte kommen der Mieterschaft im Zusammenhang mit wertvermehrenden Verbesserungen oder energetischen Verbesserungen zu? Mitspracherechte?
5. Gibt es im Zusammenhang mit der energetischen Gebäudesanierung spezielle Kündigungsrechte des Vermieters oder des Mieters? Insbesondere: Gibt es spezielle Kündigungsrechte des Vermieters, die alle Mieter eines zu sanierenden Hauses gleichzeitig betreffen?
6. Gibt es im Mietrecht Anreize für den Vermieter zur Vornahme von energetischen Verbesserungen? Gibt es in anderen Rechtsbereichen Normen oder spezielle Programme, die ganz spezifisch auf eine energetische Sanierung abzielen (z.B. spezielle Darlehen zur energetischen Sanierung)?
7. Bestehen Pflichten des Vermieters (beim Vertragsabschluss oder später), dem Mieter einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen?
8. Gibt es derzeit aktuelle Gesetzgebungsprojekte im Bereich der energetischen Sanierung und Mietrecht?

III. ANALYSE

A. DEUTSCHLAND

1. Abgrenzung zwischen Erhaltungspflicht, wertvermehrender Verbesserung und energetischer Gebäudesanierung

Die oben genannten Begriffe der Erhaltungspflicht, der wertvermehrenden Verbesserung sowie der energetischen Gebäudesanierung finden sich im deutschen Mietrecht wieder, welches im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), dem deutschen Zivilgesetzbuch geregelt ist. Zum Teil unterscheiden sich die im deutschen Recht genannten Ausdrücke jedoch geringfügig von den oben genannten.

Das deutsche Mietrecht differenziert grundsätzlich zwischen den sogenannten **Erhaltungsmassnahmen** und den **Modernisierungsmassnahmen** des Vermieters. Beide Begriffe werden im zweiten Abschnitt des deutschen Mietrechts, dem Wohnraummietrecht,⁴ legaldefiniert und sind voneinander abzugrenzen. Denn abhängig davon, welche Art von Massnahme seitens des Vermieters vorgenommen wird, werden hieran unterschiedliche Rechtsfolgen geknüpft. Gemein ist beiden Massnahmen jedoch, dass ihre Vornahme im Regelfall seitens des Mieters geduldet werden muss.

1.1. Erhaltungsmassnahmen

Der Begriff der **Erhaltungsmassnahme** wird in § 555a Absatz 1 BGB definiert als all solche Massnahmen, „die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind“. Dieser Begriff knüpft an die Pflicht des Vermieters aus § 535 BGB an, die Mietsache in dem ordnungsgemässen Zustand zu erhalten, in der sie sich bei Vertragsabschluss befunden hat.⁵ Hiervon sind demnach vor allem Reparaturarbeiten wie das Ausbessern und Erneuern schadhafter Teile umfasst.⁶ Eine Verbesserung des Gebrauchswertes geht mit solchen Erhaltungsmassnahmen nicht einher.⁷ Ihre Vornahme ist eine der **Hauptpflichten des Vermieters** und die anfallenden Kosten treffen ihn alleine.⁸ In eingeschränktem Umfang kann die Pflicht zur Instandsetzung gleichwohl vertraglich auf den Mieter übertragen werden.⁹

1.2. Modernisierungsmassnahmen

Der Begriff der **Modernisierungsmassnahme** findet sich im unmittelbaren Anschluss an jenen der Erhaltungsmassnahme in § 555b BGB wieder. Er ist ein Oberbegriff, der in § 555b BGB mit Hilfe eines enumerativen Kataloges verschiedener Massnahmen inhaltlich ausgefüllt wird.¹⁰ Zweck der Norm ist es, all jene wertvermehrenden Massnahmen zusammenzufassen, die im Wesentlichen **freiwillig** durch

⁴ Im ersten Abschnitt finden sich Regelungen, die auf Mietverhältnisse aller Art Anwendung finden, im dritten Abschnitt solche, die nur auf die gewerbliche Mietsache anzuwenden sind.

⁵ A. Schlosser, in: H. Bamberger & H. Roth (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar BGB (Stand: 5/2016), § 555a Rn. 5, 12 ff.; B. Gramlich, Mietrecht, 13. Aufl., München 2015, § 555a Rn. 1.

⁶ N. Eisenschmid, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 555a Rn. 7.

⁷ B. Gramlich, Mietrecht, 13. Aufl., München 2015, § 555a Rn. 1.

⁸ Vgl. zur Kostentragungspflicht insbesondere § 536a Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁹ In individualvertraglichen Regelungen ist eine Übertragung weitgehender möglich als in formularvertraglichen Abreden, vgl. dazu H. Blank, in: H. Blank & U. Börstinghaus, Mietsache, 4. Aufl., München 2014, § 535 Rn. 408 f. mit weiteren Nachweisen zur Rechtsprechung.

¹⁰ M. Müller, in: K. Schach & M. Schultz (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht (Stand: 5/2016), § 555b Rn. 1.

den Vermieter erfolgen, vom Mieter gleichwohl aber **zu dulden sind**.¹¹ Dennoch differenziert das Mietrecht an späterer Stelle hinsichtlich der weiteren Rechtsfolgen zwischen den verschiedenen Modernisierungsmassnahmen des § 555b BGB. Praktisch von besonderer Bedeutung ist das Recht des Vermieters, die Kosten der Modernisierung der meisten Massnahmen des Kataloges des § 555b BGB auf den Mieter durch Mieterhöhung umzulegen.¹²

1.2.1. Energetische Modernisierung

Innerhalb des Kataloges der zu duldbaren Modernisierungsmassnahmen findet sich an vorderster Stelle der (Unter-) Begriff der **energetischen Modernisierung** (§ 555b Nummer 1 BGB) wieder. Dieser Begriff wird legaldefiniert als „bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird“. Eine energetische Modernisierung liegt demnach nur dann vor, wenn die Massnahme dazu führt, dass die verbrauchte Endenergie reduziert wird, also der Energieverbrauch des Mietobjektes insgesamt gesenkt wird.¹³ Die Endenergie setzt sich zusammen aus der vom Mieter unmittelbar verbrauchten Energie sowie jener Energie, die zwangsläufig beim Betrieb jeder Heizungsanlage einer Immobilie verlustig geht.¹⁴ Eine Reduktion des Energieverbrauches kann etwa durch die Installation einer effizienteren Heizanlage, eine bessere Wärmedämmung, energetische Verglasung der Fenster oder dergleichen erreicht werden.¹⁵

1.2.2. Wertvermehrnde Verbesserungen

Als Modernisierungsmassnahmen gelten zudem auch solche baulichen Veränderungen an der Mietsache, durch die „der **Gebrauchswert der Mietsache** nachhaltig erhöht wird“ (§ 555b Nummer 4 BGB) oder durch die „die allgemeinen **Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert** werden“ (§ 555b Nummer 5 BGB). Auch solche Massnahmen hat der Mieter grundsätzlich zu dulden¹⁶ und ihre Kosten mitzutragen¹⁷.

Entscheidend für die Einordnung einer Sanierung als Modernisierungsmassnahme im Sinne des § 555b Nummern 4, 5 BGB ist, ob der Mieter die Massnahme als Verbesserung seiner wohnlichen Situation selbst spürt.¹⁸ Doch ist eine Erhöhung des Gebrauchswertes beziehungsweise eine Verbesserung der Wohnverhältnisse nicht nach den ganz konkreten Bedürfnissen desjenigen Mieters zu beurteilen, der die Immobilie zur Zeit der Modernisierung bewohnt. Vielmehr ist nach der Rechtsprechung ein **objektiver Beurteilungsmassstab** anzulegen: Allein die Verkehrsanschauung eines durchschnittlichen, typischen Mieterkreises entscheidet, ob der Massnahme ein gebrauchserhöhender Wert zukommt beziehungsweise ob die Wohnverhältnisse verbessert werden.¹⁹

¹¹ § 555d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); M. Müller, in: K. Schach & M. Schultz (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht (Stand: 5/2016), § 555b Rn. 1.

¹² § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und dazu später Punkt 3. in diesem Gutachten zum deutschen Recht.

¹³ N. Eisenschmid, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 555b Rn. 16 f.

¹⁴ N. Eisenschmid, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 555b Rn. 16.

¹⁵ B. Gramlich, Mietrecht, 13. Aufl., München 2015, § 555b.

¹⁶ § 555d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹⁷ § 559 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹⁸ N. Eisenschmid, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 555b Rn. 77.

¹⁹ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 20.07.2005 – VIII ZR 253/04: Breitbandkabelanschluss trotz Digitalfernsehens als Wohnwertverbesserung.

Die Grenze der vom Mieter hinzunehmenden Modernisierungsmassnahmen stellen die sogenannten **Luxusmodernisierungen** dar.²⁰ Der Begriff der Luxusmodernisierung ist kein gesetzlicher, findet sich jedoch in der Gesetzesbegründung wieder.²¹ Wird die Ausstattung des Mietobjektes in einem so erheblichen Masse verbessert, dass nur noch ein kleiner, vermögender Teil potentieller Mieter diese Verbesserung als Erhöhung des Wohnkomforts spürt, unterfallen sie nicht mehr den Modernisierungsmassnahmen des § 555b BGB.²² Durch diese im Einzelfall auszulegende Grenze wird der Mieter vor Verbesserungen der Mietsache geschützt, die andernfalls zu extremen Mieterhöhungen führen könnten, ohne dass ein Interesse des Mieters an derlei Massnahmen bestünden. Zum Teil wird die Grenze des zu Duldenden in der Rechtsprechung erst bei „ganz unsinnigem Aufwand“ oder „unangebrachtem Luxus“ gesehen.²³

1.2.3. Abgrenzung zur Erhaltungsmassnahme

Da auch Erhaltungsmassnahmen den einstigen Gebrauchswert des Mietobjektes wiederherstellen, beispielsweise bei der Instandsetzung reparaturbedürftiger Teile, müssen die obengenannten Modernisierungsmassnahmen nach § 555b Nummern 4, 5 BGB von ihnen abgegrenzt werden.

Sofern die Massnahmen sich auf die **Wiederherstellung des einstigen Zustandes** beschränkt, liegt eine reine Erhaltungsmassnahme vor und keine Modernisierung.²⁴ Der Gebrauchswert wird durch die Instandhaltung gerade nicht erhöht.²⁵

Gleichwohl sind Massnahmen denkbar, bei denen der Instand zu setzende Teil der Mietsache durch einen moderneren ersetzt wird wie zum Beispiel der Austausch reparaturbedürftiger Holzrahmenfenster durch moderne dreifach verbundverglaste Fenster.²⁶ Damit werden augenscheinlich die Kriterien sowohl der Erhaltungsmassnahme als auch der Modernisierungsmassnahme erfüllt. Dennoch gehen die Literatur und die instanzgerichtliche Rechtsprechung im Gesamten von einer Modernisierungsmassnahme aus.²⁷ Von Bedeutung ist dies, da der Mieter die Vornahme von Modernisierungsmassnahmen – anders als die von Erhaltungsmassnahmen – unter bestimmten, wenn auch engen Voraussetzungen ablehnen kann.²⁸

Soweit die anfallenden Kosten einer solchen **modernisierenden Instandsetzung** anteilig bereits durch eine reine Instandhaltung ausgelöst worden wären, können sie nicht wie bei Modernisierungsmassnahmen mittels einer Mieterhöhung auf den Mieter umgelegt werden.²⁹ Andernfalls könnte sich der Vermieter entgegen der gesetzlichen Regelung von den Kosten der Instandhaltung zu Lasten des Mieters freihalten.

²⁰ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 20.07.2005 – VIII ZR 253/04.

²¹ Bundestags-Drucksache (Bt.-Drs.) 9/2079 S. 2, 10.

²² M. Müller, in: K. Schach & M. Schultz (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht (Stand: 5/2016), § 555b Rn. 62; N. Eisenschmid, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 555b Rn. 79.

²³ Landgericht (LG) Hamburg, Urteil vom 30.05.2002 – 333 S 81/01, abgedruckt in Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 2002, S. 918.

²⁴ U. Börstinghaus, in: H. Blank & U. Börstinghaus (Hrsg.), Miete, 4. Aufl., München 2014, § 559 Rn. 17; N. Eisenschmid, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 555b Rn. 85.

²⁵ B. Gramlich, Mietrecht, 13. Aufl., München 2015, § 555a.

²⁶ Beispiel nach B. Gramlich, Mietrecht, 13. Aufl., München 2015, § 559.

²⁷ Sogenannte modernisierende Instandsetzung, vgl. N. Eisenschmid, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 555b Rn. 84 mit weiteren Nachweisen zur instanzgerichtlichen Rechtsprechung.

²⁸ § 555d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

²⁹ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 17.12.2014 – VIII ZR 88/13.

1.2.4. Sonstige umweltrelevante Modernisierungsmassnahmen

Der Katalog der duldungspflichtigen Modernisierungsmassnahmen umfasst **weitere umweltrelevante Sanierungsmassnahmen**. Zu diesen zählen zum einen solche, die den Wasserverbrauch senken (§ 555b Nummer 3 BGB). Zum anderen zählen dazu solche, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, wenn diese Massnahmen nicht schon eine energetische Modernisierung darstellen (§ 555b Nummer 2 BGB).

Während Veränderungen der Mietsache, die den Wasserverbrauch senken, die gleichen Rechtsfolgen nach sich ziehen wie energetische Modernisierungen, können Kosten für Massnahmen nach § 555b Nummer 2 BGB nicht auf den Mieter im Rahmen einer Mieterhöhung umgelegt werden.³⁰ Grund dafür ist, dass der Mieter von letzteren Massnahmen nicht selbst profitiert, wenn sie nicht zugleich den Energieverbrauch im Gesamten senken und daher bereits energetische Modernisierungen nach § 555b Nummer 1 BGB darstellen. Denn eine Massnahme zur Einsparung der fossilen Primärenergie liegt bereits dann vor, wenn der Vermieter auf eine Energiequelle zugreift, die die fossilen Ressourcen schont und unabhängig davon, ob sie den Mieter langfristig finanziell entlastet. Dies soll beispielsweise bei der Umstellung von Fernwärme auf Gasheizung der Fall sein.³¹ Gleiches gilt für weitere klimaschützende Massnahmen.

2. Anwendung auf Wohn- und Geschäftsräume

Zwar finden sich die Regelungen der §§ 555a-555d BGB, die die oben genannten Begriffe definieren, im **Wohnraummietrecht** wieder. Gleichwohl finden diese Normen auch bei der Miete zu **gewerblichen Zwecken** Anwendung. Nach § 578 Absatz 2 Satz 1 BGB wird der Anwendungsbereich der Norm ausdrücklich auf Mietverhältnisse über Räume erstreckt, die keine Wohnräume sind, und folglich auf gewerblich genutzte Räume.³² Dementsprechend sind auch gewerbliche Mieter verpflichtet, derlei Erhaltungs- und Modernisierungsmassnahmen zu dulden, stellen die §§ 555a-555d BGB doch zuvörderst Duldungspflichten dar.

Hingegen finden die **weiteren spezifischen Normen** des Wohnraummietrechts, die an die §§ 555a, 555b BGB anknüpfen, mangels eines Verweises³³ **keine Anwendung auf die Miete zu gewerblichen Nutzungszwecken**. Dies betrifft im Besonderen die Regelungen zur Mieterhöhung, die dem Vermieter erlauben, die Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen.

Auf den ersten Blick mag dies verwundern, hat es doch den Anschein, eine belastende Regelung finde auf den besonders schutzbedürftigen Mieter von Wohnräumen Anwendung, nicht aber auf die gewerbliche Miete. Dies erklärt sich gleichwohl daraus, dass der Vermieter im Wohnraummietrecht aus Sicht des Gesetzgebers auf gesetzliche Regelungen angewiesen ist, die ihm zumindest aus besonderem Grund einseitig eine Erhöhung der Miete ermöglichen. Denn anders als im gewerblichen Mietrecht ist ihm eine entscheidende Möglichkeit zur wirtschaftlicheren Verwertung seiner Immobilie verwehrt. Nach § 573 BGB³⁴ ist dem Vermieter die sogenannte Änderungskündigung ausdrücklich untersagt, nämlich den Mietvertrag ohne besonderen Grund und allein zu dem Zwecke zu kündigen, dem Mieter einen neuen Mietvertrag mit höherem Mietzins anzubieten. Die Vorschriften zur Mieterhöhung wegen Modernisierungsmassnahmen stellen insoweit eine diesen Nachteil kompensierende

³⁰ § 559 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

³¹ Vgl. die DIN V 18599 und die Tabelle zur Berechnung der genutzten Primärenergie bei N. Eisenschmid, in: H. Blank (Hrsg.) Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 555 b Rn. 57.

³² H. Blank, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 578 Rn. 11.

³³ Vgl. § 578 Abs. 2 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

³⁴ § 573 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 Nr. 3 Hs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

gesetzgeberische Gegenleistung an den Vermieter von Wohnraum dar, auf die der Vermieter von Gewerberäumen nicht angewiesen ist.³⁵ Auch ansonsten können die Parteien im Wohnraummietrecht Mieterhöhungen für die Zukunft bei Vertragsschluss nur eingeschränkt vereinbaren. Hingegen steht es ihnen bei der gewerblichen Miete frei, Regelungen für sämtliche Eventualitäten und damit auch für Sanierungen und Modernisierungen zu treffen.

3. Auswirkungen auf die Mietzinsgestaltung (Mieterhöhungen)

Hinsichtlich der Auswirkungen von wertvermehrenden oder energetischen Verbesserungen auf die Mietzinsgestaltung ist im Rahmen des deutschen Wohnraummietrechts zwischen dem öffentlich finanzierten und dem freifinanzierten Wohnraum zu differenzieren.³⁶ Praktisch machen öffentlich finanzierte Wohnungen nur noch einen geringfügigen Teil des Wohnraumes aus. Die absolute Zahl öffentlich finanzierter Wohnungen ist auf etwa 1.5 Millionen gesunken und soll jährlich um weitere 100'000 Wohnungen abnehmen.³⁷

3.1. Öffentlich finanzierter Wohnraum

In Deutschland existieren verschiedene Gesetze, die die Gestaltung des Mietzinses für öffentlich finanzierten, sozialen Wohnraum regeln. Dies ist durch die föderale Struktur der Bundesrepublik bedingt, in der zahlreiche Kompetenzen dem Bund zugewiesen sind, bedeutsame jedoch auch den 16 Bundesländern verbleiben. Da die Länder seit der Föderalismusreform von 2006 die Gesetzgebungskompetenz für den sozialen Wohnungsbau innehaben, ergibt sich ein recht schwer überblickbares Bild der Gesetzeslage. Zum einen sind die in verschiedenen Bundesländern erlassenen Wohnraumförderungs- und Wohnraumbindungsgesetze zu berücksichtigen.³⁸ Zum anderen gilt in den Bundesländern, die von ihrer Gesetzgebungskompetenz keinen Gebrauch gemacht haben, die bundesgesetzliche Regelung der Wohnraumförderung im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Für Wohnraum, der vor dem Jahr 2002 gefördert wurde, gilt hingegen das Wohnbindungsgesetz des Bundes.³⁹

Sämtlichen Gesetzen ist gemein, dass **der Vermieter staatlich geförderten Wohnraums** erheblich in der Ausgestaltung der Mietverträge **eingeschränkt** ist. So sehen die Gesetze hinsichtlich der Miethöhe oft Höchstmieten vor, die in den Förderzusagen gegenüber dem Vermieter festgelegt werden,⁴⁰ oder aber die Miete orientiert sich im Sinne einer Kostenmiete an den laufenden Kosten, die der Vermieter für die Wohnung aufwendet.⁴¹

³⁵ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 557 Rn. 4.

³⁶ U. Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl., München 2016, Kap. 8 Rn. 3.

³⁷ Zahlen nach *Die Zeit*, vom 12.10.2015: Sozialer Wohnungsbau, verfügbar unter <http://www.zeit.de/wirtschaft/2015-10/sozialer-wohnungsbau-leerstand> (22.07.2016); Die Abnahme von Wohnungen erklärt sich durch den Ablauf von Wartefristen, nach denen die spezifischen Bindungen öffentlich finanzierten Wohnraums entfallen und die Wohnungen in den freien Markt übergehen können.

³⁸ Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg (LWoFG BW); Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG); Bremisches Wohnungsbindungsgesetz (BremWoBindG); Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG); Hessisches Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG); Wohnraumförderungs- und -nutzungsgesetz Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW); Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWofG); Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG).

³⁹ Daneben ist für solchen Wohnraum die Neubaumietenverordnung (NMV) sowie die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) anzuwenden.

⁴⁰ Vgl. statt aller § 28 Abs. 1 S. 1 Wohnraumförderungsgesetz-Bund (WoFG).

⁴¹ So etwa Art. 7 Bayerisches Wohnbindungsgesetz (BayWoBindG).

Auch bei der Vornahme von Modernisierungsmassnahmen ist der Vermieter **eingeschränkt**. Nach den bundesgesetzlichen Regelungen, die für Wohnraum gelten, der vor dem Jahr 2002 gefördert wurde, muss die Förderstelle der Modernisierung zunächst zustimmen.⁴² Grund hierfür ist, dass Modernisierungen dem Zweck des sozialen Wohnungsbaus, preisgünstige Wohnungen zu schaffen, zuwider laufen können.⁴³ Eine **Erhöhung der Miete** für nach 2002 geförderten Wohnraum ist über die in der Förderzusage bestimmte, höchstzulässige Miete nach § 28 WoFG-Bund⁴⁴ zudem **nur dann zulässig, wenn** die Förderzusage hierfür einen **Vorbehalt** enthält. Ähnliche Regelungen enthalten die Ländergesetze. So sind Mieterhöhungen wegen subventionierter Modernisierungen nur in dem Masse zulässig, in dem die jeweilige Förderzusage dies gestattet.⁴⁵ Dementsprechend ist es dem Vermieter öffentlich finanzierten Wohnraums nicht möglich, frei und auf Kosten des Mieters über eine Modernisierung seiner Immobilie zu bestimmen.

3.2. Freifinanzierter Wohnraum

Im freifinanzierten Wohnraum ist eine **einseitige Erhöhung** des Mietzinses durch den Vermieter nur dann möglich, wenn es das Gesetz ausdrücklich erlaubt.⁴⁶ Neben dem praktisch bedeutsamen Recht des Vermieters, die Miete sukzessive an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen,⁴⁷ stellt die Mieterhöhung wegen Modernisierungsmassnahmen eine weitere wesentliche Säule des Mietpreisrechts dar.⁴⁸ Nach den §§ 559 ff. BGB kann der Vermieter die Kosten der Modernisierung seiner Immobilie durch eine einseitige Mieterhöhung auf den Mieter umlegen. Die Mieterhöhung ist dabei jedoch an **bestimmte Voraussetzungen und Grenzen** geknüpft.

3.2.1. Anwendungsbereich innerhalb des freifinanzierten Wohnraums

Innerhalb des freifinanzierten Wohnraums muss erneut zwischen verschiedenen Arten des Wohnraums differenziert werden. Denn für **bestimmte Wohnraummietverhältnisse** gelten Sonderregelungen, die den Mieterschutz erheblich beschränken. In diesen Fällen kann der Vermieter wie bei der Gewerberaummieta den Mietvertrag zum Zwecke einer anschliessenden Neuvermietung zu einem erhöhten Mietzins kündigen. Infolgedessen bedarf er keiner Regelung, die ihm eine einseitige Mieterhöhung gestattet, um das Verbot der Änderungskündigung zu kompensieren.⁴⁹

Nach § 549 Absatz 2 BGB gilt dies in den Fällen, in denen der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (Nummer 1), oder in denen er Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat (Nummer 2), oder den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen (Nummer 3). Ebenso gilt dies für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Absatz 3 BGB).

⁴² § 11 Abs. 7 Zweite Berechnungsverordnung: „Eine Modernisierung darf im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nur berücksichtigt werden, wenn die Bewilligungsstelle ihr zugestimmt hat. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn Mittel aus öffentlichen Haushalten für die Modernisierung bewilligt worden sind.“

⁴³ Vgl. § 6 Nr. 6 Wohnraumförderungsgesetz-Bund (WoFG), wonach Modernisierungen zwar förderungswürdig sind, gleichwohl die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums ein Topos der Wohnraumförderung darstellt.

⁴⁴ § 28 Abs. 1 S. 2 Wohnraumförderungsgesetz-Bund (WoFG).

⁴⁵ § 9 Abs. 3 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG); Art. 15 Abs. 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG).

⁴⁶ § 557 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁴⁷ Vgl. dazu §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁴⁸ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 1.

⁴⁹ Vgl. hierzu bereits Punkt 2. in diesem Gutachten zum deutschen Recht.

Auf **sämtliche andere Mietverträge** über freifinanzierten Wohnraum sind die Regelungen über die Mieterhöhung wegen Modernisierungsmassnahmen hingegen anwendbar.

3.2.2. Voraussetzungen

Zu Beginn eines Modernisierungsvorhabens und einer anschliessenden Mieterhöhung steht die **Ankündigung des Vorhabens** gegenüber dem Mieter. Der Vermieter ist gesetzlich verpflichtet, **spätestens drei Monate vor Beginn** der Massnahme deren Art und Umfang, deren Dauer und ihren Beginn sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung mitzuteilen.⁵⁰ Unterbleibt eine solche Mitteilung, so muss der Mieter die Modernisierung nicht dulden. Ihre Fortsetzung wäre demnach rechtswidrig.⁵¹ Zweck der Mitteilung ist unter anderem, dem Mieter die rechtzeitige Ausübung seines Sonderkündigungsrechts zu ermöglichen.⁵² Nimmt der Mieter sie jedoch widerspruchslos hin, so kann sie auch ohne gesetzesgemässe Ankündigung Grundlage einer Mieterhöhung sein.⁵³ In diesem Fall bestimmt § 559b BGB⁵⁴ jedoch, dass die Erhöhung erst sechs Monate später als im Regelfall eintritt.

Weitere Voraussetzung ist, dass der Vermieter als Bauherr eine Modernisierungsmassnahme im Sinne des § 555d BGB vorgenommen haben muss, wobei solche Massnahmen des Kataloges, durch die lediglich nicht erneuerbare Primärenergie eingespart beziehungsweise das Klima nachhaltig geschützt wird, ausdrücklich nicht umlagefähig sind. Gleiches gilt für Modernisierungsmassnahmen, die nur der Schaffung neuen Wohnraums dienen.⁵⁵

Sodann ist die **Mieterhöhung** gegenüber dem Mieter **in Textform zu erklären**.⁵⁶ In der Erklärung hat der Vermieter zu erläutern, welche Kosten ihm entstanden sind und wie sich die Mieterhöhung **berechnet**.⁵⁷ Die Mieterhöhung soll hierdurch für den Mieter nachvollziehbar werden.⁵⁸ Ohne eine solche ist sie **unwirksam**.⁵⁹ Einer Zustimmung seitens des Mieters bedarf es anders als bei der Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht.⁶⁰ Infolgedessen kann der Vermieter unmittelbar auf Zahlung des erhöhten Mietzinses klagen, sofern der Mieter diese verweigert. Die Mieterhöhung wegen Modernisierungsmassnahmen ist damit für den Vermieter wesentlich einfacher ausgestaltet als im Falle der sonstigen Mieterhöhungen. So muss der Vermieter bei der Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete im ungünstigsten Fall mehrere Rechtsstreitigkeiten, nämlich eine Klage auf Zustimmung erheben und nach rechtskräftigem Urteil zusätzlich auf Zahlung der erhöhten Miete klagen.⁶¹ Dies bleibt ihm bei der Mieterhöhung wegen Modernisierungsmassnahmen erspart.

Die Mieterhöhung tritt nach der gesetzlichen Regelung sodann **mit dem Beginn des dritten Monats** nach dem Zugang der Erhöhungserklärung **in Kraft**.⁶²

⁵⁰ § 555c Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁵¹ Kammergericht (KG) Berlin, Rechtsentscheid vom 01.09.1988, 8 REMiet 4048/88, abgedruckt in Neue Juristische Wochenschrift-Rechtsprechungs-Report (NJW-RR) 1988, S. 1420.

⁵² Zu diesem siehe unten Punkt 5. in diesem Gutachten zum deutschen Recht.

⁵³ M. Müller, in: K. Schach & M. Schultz (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht (Stand: 5/2016), § 555c Rn. 100.

⁵⁴ § 559b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁵⁵ Siehe zu beidem § 559 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁵⁶ § 559b Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁵⁷ § 559b Abs. 1 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁵⁸ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559b Rn. 1.

⁵⁹ § 559b Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁶⁰ Vgl. §§ 558 Abs. 1 S. 1, 558b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁶¹ B. Gramlich, Mietrecht, 13. Aufl., München 2015, § 558b.

⁶² § 559b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

3.2.3. Umfang und Berechnung der Mieterhöhung

Das Bürgerliche Gesetzbuch gibt den genauen Umfang vor, in dem die Miete erhöht werden kann. Demnach sind **11 % der** für die Modernisierungsmassnahme aufgewandten **Kosten** auf **die Jahresmiete** umlagefähig.⁶³ Eine **Amortisierung** der Kosten tritt demnach **nach ca. 9 Jahren** ein. Allerdings läuft die Mieterhöhung nach erfolgter Amortisierung nicht aus, sondern verbleibt dem Vermieter auch für die Zukunft. Der Grund für diese gesetzgeberische Regelung mag darin liegen, dass die Mieterhöhung im preisfreien Mietrecht nicht primär der Kostendeckung dient, sondern vielmehr der Erwirtschaftung einer Rendite.⁶⁴

3.2.3.1. Ansatzfähige Kosten

Ansatzfähig sind grundsätzlich sämtliche Kosten, die für die Massnahme notwendig waren.⁶⁵ Dazu zählen zunächst die tatsächlich angefallenen **Baukosten**, aber auch die Kosten für Architekten- und Ingenieursleistungen.⁶⁶ Selbst in **Eigenleistung** erbrachte Massnahmen kann der Vermieter als Kosten deklarieren und mit den üblichen Löhnen eines Handwerker veranschlagen,⁶⁷ sofern die Arbeiten denn fachgerecht erfolgten.⁶⁸

Lediglich die **Finanzierungskosten** (Kreditzinsen) sind **nicht ersatzfähig**, denn die Mieterhöhung selbst soll die Massnahme finanzieren.⁶⁹ Anders ist dies nur im Rahmen der Kostenmiete im preisgebundenen Mietrecht.⁷⁰ Grund dafür ist, dass im Kostenmietrecht keine Rendite erwirtschaftet werden soll, dafür aber sämtliche angefallenen Kosten umlagefähig sind.⁷¹ Im preisfreien Mietrecht soll dem Vermieter hingegen eine pauschale Rendite in Höhe von 11 % der Baukosten zustehen, unabhängig davon, ob die Massnahme fremd- oder eigenfinanziert ist.⁷² Andernfalls müsste die Miete im Laufe der Zeit gemeinsam mit den Finanzierungskosten in Folge einer sukzessiven Tilgung sinken, was § 559 BGB gerade nicht vorsieht.⁷³

Eine Grenze ist dem Vermieter auch insoweit gesetzt, als **unnötige und unzumutbare Ausgaben** **nicht ansatzfähig** und damit nicht vom Mieter zu tragen sind.⁷⁴ Hierzu kann etwa das Honorar eines

⁶³ § 559 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁶⁴ U. Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl., München 2016, Kapitel 15, Rn. 61.

⁶⁵ M. Scheff, in: B. Dauner-Lieb & W. Langen (Hrsg.), BGB-Schuldrecht, 3. Aufl., Baden-Baden 2016, § 559 Rn. 11.

⁶⁶ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 60.

⁶⁷ Landgericht (LG) Halle, Urteil vom 8. August 2002 – 2 S 42/01, abgedruckt in Zeitung für Miet- und Raumrecht (ZMR) 2003, S. 35; ebenso Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 14.11.2012 – VIII ZR 41/12, abgedruckt in Monatsschrift für deutsches Recht (MDR) 2013, S. 81 zur Betriebskostenabrechnung.

⁶⁸ V. Emmerich, in: J. v. Staudinger (Hrsg.), Bürgerliches Gesetzbuch, 15. Aufl., Berlin 2014, § 559 Rn. 18.

⁶⁹ Oberlandesgericht (OLG) Hamburg, Rechtsentscheid vom 14.05.1981 – 4 U 203/80, abgedruckt in Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 81, S. 245; U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 64; V. Emmerich, in: J. v. Staudinger (Hrsg.), Bürgerliches Gesetzbuch, 15. Aufl., Berlin 2014, § 559 Rn. 20; B. Gramlich, Mietrecht, 13. Aufl., München 2015, § 559.

⁷⁰ Vgl. etwa § 5 Abs. 4 Nr. 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV).

⁷¹ U. Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl., München 2016, Kapitel 15, Rn. 61.

⁷² U. Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl., München 2016, Kapitel 15, Rn. 61.

⁷³ V. Emmerich, in: J. v. Staudinger (Hrsg.), Bürgerliches Gesetzbuch, 15. Aufl., Berlin 2014, § 559a Rn. 7.

⁷⁴ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 17.12.2008 – VIII ZR 41/08, abgedruckt in Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2009, S. 150.

Architekten gehören, wenn sich die bauliche Massnahme auch ohne ihn hätte realisieren lassen können.⁷⁵

3.2.3.2. Anrechnung von Drittmitteln, insbesondere öffentliche Zuschüsse

Häufig werden auch an preisungebundenen Mietobjekten Modernisierungsmassnahmen öffentlich bezuschusst.⁷⁶ Diese öffentlich bereitgestellten Mittel zur Modernisierung sollen dem Förderzweck nach unmittelbar dem Mieter zugutekommen.⁷⁷ Daher bestimmt das Bürgerliche Gesetzbuch, dass von den ansatzfähigen Kosten **sämtliche Beträge ausgeschieden** werden müssen, die der Vermieter aus **öffentlichen Haushalten** bezogen hat.⁷⁸ Gleiches gilt, wenn der Vermieter zinsgünstige Darlehen aus öffentlichen Mitteln bezieht.⁷⁹ In diesem Fall muss er die jährlich ersparten Finanzierungskosten von den jährlich ansatzfähigen Kosten abziehen.⁸⁰ Bei einer Investition von 250'000 € mittels eines zinsfreien öffentlichen Darlehens in gleicher Höhe sind von den ansatzfähigen Kosten (27'500 € pro Jahr) ersparte Finanzierungskosten von 5 % (12'500 €) abzuziehen, wenn dies dem marktüblichen Zins entspricht. Die umlagefähigen Kosten sinken dadurch erheblich (27'500 € – 12'500 € = 15.000€).⁸¹

Der Anwendungsbereich der Norm ist nicht auf öffentliche Zuschüsse und Finanzierungshilfen beschränkt, sondern erstreckt sich zugleich auf solche Mittel, die der Mieter selbst dem Vermieter zur Verfügung gestellt hat oder die ein Dritter zu Gunsten des Mieters dem Vermieter bereitgestellt hat.⁸² Auch an diesen Beträgen soll der Vermieter nicht doppelt im Rahmen einer Mieterhöhung profitieren.

3.2.3.3. Ermittlung der bisherigen Jahresmiete

Nach § 559 BGB⁸³ berechnet sich die neue fällige Miethöhe nach der bisherigen Jahresmiete, zu der 11 % der ansatzfähigen Gesamtkosten hinzugerechnet werden und die anschliessend zur Ermittlung der Monatsmiete durch zwölf dividiert wird. Betrug die bisherige Miete beispielsweise 1'000 € pro Monat und hatte der Vermieter ansatzfähige Investitionskosten von 20'000 €, so beträgt die neue Monatsmiete $(12 \times 1'000 \text{ €} + 20'000 \text{ €} \times 0.11) / 12 = 1'183.33 \text{ €}$.

In der Literatur ist gleichwohl **umstritten**, wie die bisherige **Jahresmiete zu ermitteln** ist.⁸⁴ So kann einerseits die aktuelle Monatsmiete mit zwölf multipliziert als Grundlage dienen. Andererseits kann auf die tatsächlich in den vergangenen zwölf Monaten gezahlte Miete abgestellt werden. Abhängig davon, ob die Miethöhe bereits innerhalb des vergangenen Jahres schwankte, ändert sich die neu zu berechnende Miete nach der Modernisierung. Betrug die bisherige Miete innerhalb der letzten drei Monate 1'000€ und in den vorherigen neun Monaten 900€ so kann der Vermieter bei ansatzfähigen Investitionskosten von 20'000€ nach letzterer Auffassung nur $(3 \times 1'000\text{€} + 9 \times 900\text{€} + 20'000\text{€} \times 0.11) / 12 = 1'108.33 \text{ €}$ verlangen. Für die oben dargestellte, vermietergünstigere Berechnungsart spricht nach der überwiegenden Lehrmeinung, dass der Gesetzgeber dem Vermieter eine 11 %ige Verzinsung

⁷⁵ Landgericht (LG) Berlin, Urteil vom 15.01.2007 – 67 S 85/06, abgedruckt in Das Grundeigentum (GE) 2007, S. 985.

⁷⁶ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559a Rn. 1.

⁷⁷ B. Gramlich, Mietrecht, 13. Aufl., München 2015, §559a.

⁷⁸ § 559a Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁷⁹ § 559a Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁸⁰ M. Arzt, in: Säcker *et al.* (Hrsg.), Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl., München 2012, § 559a Rn. 5.

⁸¹ Weitere Beispiele und Berechnungsarten bei unterschiedlichen Darlehensformen bei U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559a Rn. 16 ff.

⁸² § 559a Abs. 1, 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁸³ § 559 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁸⁴ Literaturnachweise bei U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 559 Rn. 82 ff.

seiner Investitionskosten garantieren wollte. Dieses Ziel kann jedoch nur dann erreicht werden, wenn das Zwölffache der aktuellen Monatsmiete zur Grundlage genommen wird.⁸⁵

3.2.3.4. Umlage auf mehrere Mieter in modernisierter Immobilie

Problematisch kann die Umlage von Kosten sein, die nicht auf eine einzelne Wohnung angefallen sind, sondern die die Immobilie als Gesamte betreffen, etwa bei dem Einbau einer neuen Zentralheizung. In diesem Fall ordnet das Gesetz an, die Kosten seien „**angemessen**“ auf die einzelnen Mieter **zu verteilen**.⁸⁶ Ein bestimmter Verteilungsschlüssel ist hingegen nicht vorgesehen.

Im Regelfall wird eine Umlage nach der **anteiligen Wohnfläche** am gesamten Objekt angemessen und damit zulässig sein.⁸⁷ Für bestimmte Baumassnahmen kann jedoch eine andere Berechnungsart heranzuziehen sein, wenn die alleinige Berücksichtigung der Wohnfläche dem tatsächlichen Nutzen, den der einzelne Mieter spürt, nicht gerecht wird. Die Kosten für die Installation eines Fahrstuhls können zum Beispiel nutzenorientiert danach umgelegt werden, in welcher Etage sich die jeweilige Wohnung befindet.⁸⁸

Unbillig sind Umlageschlüssel, wenn sie einzelne Mieter bewusst geringer oder stärker belasten, beispielsweise abhängig von ihrer Zahlungswilligkeit oder -fähigkeit.⁸⁹ Entspricht ein solcher Umlageschlüssel nicht der Billigkeit, so wird die Mieterhöhung deshalb jedoch nicht unwirksam.⁹⁰ Vielmehr **obliegt es dem** im Einzelfall angerufenen **Gericht**, sodann selbst einen angemessenen **Verteilungsschlüssel zu bestimmen**.⁹¹

4. Rechte der Mieterschaft, Mitspracherechte

Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter unter besonderen Umständen verschiedene Möglichkeiten, sich gegen die Modernisierungsmaßnahme zu wehren. Zunächst kann er sich bereits gegen die bauliche Modernisierung der Immobilie als solche wenden.⁹² Ebenso kann er den Versuch unternehmen, die Mieterhöhung abzuwenden.⁹³

4.1. Modernisierung als besonderer Härtefall

Bereits die Modernisierung als solche unter Ausserachtlassung einer späteren Mieterhöhung⁹⁴ kann für den Mieter zu Nachteilen führen, die so erheblich sind, dass sie das Interesse des Vermieters an einer Modernisierung weit überwiegen. Legt der Mieter konkrete Umstände dar, die solche Nachteile

⁸⁵ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 83.

⁸⁶ § 559 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁸⁷ Landgericht (LG) Münster, Urteil vom 26.11.2009 – 8 S 131/09, abgedruckt in Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 2010, S. 93; M. Scheff, in: B. Dauner-Lieb & W. Langen, BGB-Schuldrecht, 3. Aufl., Baden-Baden 2016, § 559 Rn. 20.

⁸⁸ Landgericht (LG) Hamburg, Urteil vom 30.05.2002 – 333 S 81/01, abgedruckt in Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 2002, S. 918.

⁸⁹ V. Emmerich, in: J. v. Staudinger (Hrsg.), Bürgerliches Gesetzbuch, 15. Aufl., Berlin 2014, § 559 Rn. 28.

⁹⁰ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 75.

⁹¹ In Anwendung des § 315 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), so Landgericht (LG) Berlin, Urteil vom 22.10.2013 – 63 S 108/13, abgedruckt in Das Grundeigentum (GE) 2013, S. 1654.

⁹² § 555d Abs. 2-4 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁹³ § 559 Abs. 4 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁹⁴ So ausdrücklich § 555d Abs. 2 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts begründen, muss er die Modernisierung nicht dulden.⁹⁵ Indem das Gesetz diese Ausnahme nur im Falle einer „besonderen Härte“ vorsieht, wird verständlich, dass die Interessen des Mieters jene des Vermieters klar und deutlich überwiegen müssen.⁹⁶

Die dargestellte **besondere Härte** kann sich aus den durchzuführenden Arbeiten ergeben, die die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung für den Mieter erheblich beeinträchtigen können. Wird die Wohnung beispielsweise durch **Lärm, Gestank, Staub** oder ähnliche Einwirkungen in einem Masse betroffen, das die Belastungen üblicher Modernisierungs- und Renovierungsmassnahmen erheblich übertrifft, so **kann** dies eine besondere Härte begründen.⁹⁷ Gleichwohl obliegt es dem Mieter, sich den Belastungen so gut als möglich zu entziehen, etwa indem er zu Studienzwecken tagsüber in eine Bibliothek ausweicht.⁹⁸

Ferner kann die **erhebliche Dauer**⁹⁹ oder der **gewählte Zeitpunkt** für eine besondere Härte streiten. Steht der zeitnahe Auszug des Mieters nach einer Kündigung bereits fest, so kann der Vermieter unter Umständen darauf verwiesen werden, diesen abzuwarten.¹⁰⁰

Auch die ganz persönlichen Umstände des Mieters können eine unzumutbare Härte der Modernisierung bedingen. Gebrechlichen, erkrankten oder mobilitätseingeschränkten Mietern sind geringere Belastungen zuzumuten als jenen Mietern, die sich den Belästigungen ohne weiteres entziehen können.¹⁰¹

4.2. Mieterhöhung als besonderer Härtefall

Ist seitens des Mieters die Modernisierung zu dulden, insbesondere, weil ihre bauliche Durchführung keine unzumutbaren Belastungen mit sich bringt, so kann zumindest die Erhöhung der Miete aus **wirtschaftlichen Gesichtspunkten unzumutbar** sein. Da die erhöhte Miete erst nach abgeschlossener Modernisierung fällig wird,¹⁰² wird dieser Gesichtspunkt auch erst nach Abschluss der Bauarbeiten gerichtlich geprüft,¹⁰³ beispielsweise im Rahmen einer Zahlungsklage.

Konkrete Angaben oder Massstäbe, wann eine Mieterhöhung wirtschaftlich unzumutbar ist, liefert das Gesetz nicht. Letztlich bedarf es einer **Abwägung aller Umstände des Einzelfalls**.¹⁰⁴ Selbst

⁹⁵ § 555d Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁹⁶ M. Müller, in: K. Schach & M. Schultz (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht (Stand: 5/2016), § 555d Rn. 24.

⁹⁷ M. Müller, in: K. Schach & M. Schultz (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht (Stand: 5/2016), § 555d Rn. 36.

⁹⁸ Amtsgericht (AG) Köln, Urteil vom 05.12.1989 – 217 C 463/89, abgedruckt in Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 1990, S. 388.

⁹⁹ Landgericht (LG) Berlin, Urteil vom 18.10.2013 – 63 S 446/12, abgedruckt in Das Grundeigentum (GE) 2014, S. 55: Unzumutbare Härte bei 14 Monate andauernder Sanierung.

¹⁰⁰ M. Müller, in: K. Schach & M. Schultz (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht (Stand: 5/2016), § 555d Rn. 41 f.

¹⁰¹ N. Eisenschmid, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 555d Rn. 27.

¹⁰² § 559b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹⁰³ B. Gramlich, Mietrecht, 13. Aufl., München 2015, § 559.

¹⁰⁴ Bundesgerichtshof (BGH), Hinweisbeschluss vom 10.12.2013 – VIII ZR 174/13, abgedruckt in Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 2014, S. 145; U. Börstinghaus, in: H. Blank & U. Börstinghaus (Hrsg.), Miete, 4. Aufl., München 2014, § 559 Rn. 29.

Mieterhöhungen von über 30 % können unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zumutbar sein.¹⁰⁵ Von Bedeutung ist jedoch regelmässig, ob der Mieter die Mieterhöhung aus dem ihm konkret zur Verfügung stehenden Einkommen überhaupt noch bestreiten kann.¹⁰⁶ Er muss sich nicht darauf verweisen lassen, das ihm übrig bleibende Einkommen reiche zumindest aus, um das Existenzminimum abzudecken.¹⁰⁷ Vielmehr soll ihm ein Einkommen verbleiben, das es ihm ermöglicht, **an seinem bisherigen Lebenszuschnitt festzuhalten**.¹⁰⁸ Ist jedoch schon der vor der Modernisierung gewählte Lebenszuschnitt weit über dem, was sich der Mieter zu leisten imstande ist, hat er die finanzielle Leistungsunfähigkeit selbst verschuldet und kann sich auf einen besonderen Härtefall nicht berufen.¹⁰⁹

Selbst bei Vorliegen eines besonderen wirtschaftlichen Härtefalls nennt das Gesetz **Ausnahmen**¹¹⁰, in denen der Vermieter gleichwohl die Miete erhöhen kann. Hierzu zählen zunächst Modernisierungsmassnahmen, deren Vornahme der Vermieter nicht zu vertreten hat.¹¹¹ Der Vermieter hat eine Modernisierung beispielsweise dann nicht zu vertreten, wenn er zu dieser **gesetzlich verpflichtet** ist, etwa nach der Energieeinsparverordnung (EnEV).¹¹² Ebenso kann er die erhöhte Miete immer dann verlangen, wenn er die Wohnung durch die Modernisierung auf einen Stand gebracht hat, der **allgemein üblich** ist. Einem allgemein üblichen Stand entspricht die Wohnung nach Auffassung des Bundesgerichtshofs, wenn der angestrebte Zustand bei der überwiegenden Zahl von Mieträumen – mindestens zwei Drittel – in Gebäuden gleichen Alters innerhalb der Region angetroffen wird.¹¹³ Dieses Postulat wird in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung konsequent angewandt. So sollen Berliner Wohnhäusern, die von 1919 bis 1949 errichtet wurden, durch den Anbau eines Balkons nur auf den üblichen Stand gebracht werden, weil 74 % dieser Immobilien über einen Balkon verfügten.¹¹⁴

4.3. Wechselseitige Informations- und Mitteilungspflichten

Zur effektiven Durchsetzung der oben bezeichneten Rechte kommen dem Mieter weitere (Hilfs-) Rechte gegenüber dem Vermieter zu. Dabei handelt es sich vor allem um die bereits dargestellten **Mitteilungspflichten des Vermieters**.¹¹⁵ Hierzu gehören das Recht auf eine zeitige Ankündigung der Modernisierung sowie auf eine Mitteilung der Mieterhöhung in bestimmter Form und mit bestimmtem Inhalt.¹¹⁶ Dogmatisch betrachtet handelt es sich hierbei jedoch nicht um Ansprüche im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches¹¹⁷, sondern um Obliegenheiten. Folglich kann der Mieter die Mitteilungen

¹⁰⁵ Landgericht (LG) Berlin, Urteil vom 19.01.2010 – 65 S 285/09, abgedruckt in Das Grundeigentum (GE) 2010, S. 912.

¹⁰⁶ Vgl. Amtsgericht (AG) Freiburg, Urteil vom 11.02.2011 – 4 C 1747/10, abgedruckt in Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 2012, S. 386.

¹⁰⁷ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 104.

¹⁰⁸ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 105.

¹⁰⁹ Amtsgericht (AG) Berlin-Schöneberg, Urteil vom 19.09.1989 – 5 C 548/88, abgedruckt in Das Grundeigentum (GE) 1989, S. 155.

¹¹⁰ § 559 Abs. 4 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹¹¹ § 559 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹¹² U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 118.

¹¹³ Bundesgerichtshof (BGH), Rechtsentscheid vom 19.02.1992 – VIII ARZ 5/91.

¹¹⁴ Landgericht (LG) Berlin, Urteil vom 28.02.2014 – 63 S 574/12, abgedruckt in Das Grundeigentum (GE) 2014, S. 1007.

¹¹⁵ Siehe dazu bereits oben Punkt 3.2.2. in diesem Gutachten zum deutschen Recht.

¹¹⁶ §§ 555c, 559b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹¹⁷ Vgl. § 194 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

nicht einklagen und durchsetzen. Doch erleidet der Vermieter die bereits dargestellten Nachteile,¹¹⁸ wenn er seinen Pflichten nicht nachkommt.

Spiegelbildlich zu den eigenen Mitteilungsrechten existieren auch **Informationspflichten seitens des Mieters**. Dieser muss dem Vermieter die Umstände, die aus seiner Sicht einen besonderen Härtefall begründen, bis zum Ablauf eines Monats nach der Modernisierungsankündigung in Textform darlegen.¹¹⁹ Nach § 126b BGB setzt die Textform voraus, dass eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben wird, in der die Person des Erklärenden genannt wird. Erfolgt eine solche Mitteilung nicht, so kann der Mieter seine Rechte nur noch unter erschwerten Bedingungen geltend machen oder sie sogar ganz verlieren.¹²⁰

Die Mitteilungspflichten sind wechselseitig und schwer übersichtlich miteinander verwoben. So hat der Vermieter bereits in seiner Modernisierungsankündigung den Mieter darüber aufzuklären, dass er, der Mieter, ihn, den Vermieter, anschliessend über die besonderen Härtegründe aufzuklären hat.¹²¹ Unterlässt der Vermieter dies, so kann der Mieter auch nach Ablauf der Monatsfrist Härtegründe geltend machen.¹²²

4.4. Exkurs: Rechtspolitische Kritik

Bisweilen wird die deutsche Regelung der Modernisierungsmassnahmen in der Literatur **stark kritisiert**. Diese sei sozial ungerecht und fördere die Verdrängung bestimmter Schichten in angespannten Wohnungsmärkten.¹²³ Zudem sei die Regelung ein systembrechender Fremdkörper des preisfreien Mietrechts.¹²⁴ Denn der Mietzins orientiere sich für gewöhnlich an der vertraglichen Vereinbarung oder der allgemeinen ortsüblichen Miete, nicht aber an den einseitig aufgewandten Kosten einer Vertragspartei.¹²⁵ Auch weiche sie vom allgemeinen Grundsatz ab, der Vertragsgegenstand und der Leistungsumfang dürften nicht einseitig durch eine Partei abgeändert werden.¹²⁶ Daher wird dem Gesetzgeber zum Teil eine Abschaffung des § 559 BGB nahe gelegt und eine Integration der Modernisierungsmassnahmen in das System der ortsüblichen Vergleichsmieten vorgeschlagen.¹²⁷

Andererseits wird auf zahlreiche andere Zwecke der Vorschrift verwiesen. Sie habe zum einen eine erhebliche **wirtschaftspolitische Bedeutung**, indem sie als Stütze der Bauwirtschaft fungiere und dadurch den Arbeitsmarkt stimulierte.¹²⁸ Zum anderen aber habe sie im Laufe der Jahrzehnte auch im öffentlichen Interesse eine permanente **Verbesserung des überalterten Wohnungsbestandes**

¹¹⁸ Dazu siehe oben Punkt 3.2.2. in diesem Gutachten zum deutschen Recht.

¹¹⁹ § 555d Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹²⁰ Vgl. dazu § 555d Abs. 4 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹²¹ § 555c Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹²² § 555d Abs. 3, 5 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹²³ F.-G. Rips, § 559: Eine Baustelle im Mietrecht, Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 2014, S. 695.

¹²⁴ B. Weitemeyer, Das Mieterhöhungsverfahren nach künftigem Recht, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2001, S. 563.

¹²⁵ B. Weitemeyer, Das Mieterhöhungsverfahren nach künftigem Recht, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2001, S. 563.

¹²⁶ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 4.

¹²⁷ M. Arzt, in: Säcker *et al.* (Hrsg.), Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl., München 2012, § 559 Rn. 5.

¹²⁸ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 5.

insbesondere auf dem Gebiet der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik (DDR) bewirkt.¹²⁹ Ferner wird auch der **umweltpolitische Zweck** der Vorschrift hervorgehoben.¹³⁰

5. Spezielle Kündigungsrechte des Vermieters oder des Mieters

Der Mieter hat sowohl im Wohnraummietrecht als auch im Gewerberaummietrecht¹³¹ die Möglichkeit, mit einer Kündigung des Mietvertrages auf die Ankündigung der Mieterhöhung zu reagieren. Hierfür räumt ihm das Gesetz ein **Sonderkündigungsrecht** ein.¹³² Dieses Sonderkündigungsrecht findet als **ausserordentliches Kündigungsrecht** sowohl auf befristete als auch auf unbefristete Mietverhältnisse Anwendung.¹³³

Die Kündigung ist **fristgebunden** und muss bis zum Ende des Monats erfolgen, der auf die Modernisierungsankündigung des Vermieters folgt.¹³⁴ Geht die Modernisierungsankündigung etwa am 23. August zu, so endet die Kündigungsfrist am 30. September. Für den Fall einer fristgerechten Kündigung des Mietvertrages endet das Mietverhältnis sodann mit Ende des übernächsten Monats, der auf die Modernisierungsankündigung folgt,¹³⁵ im Beispiel dementsprechend am 31. Oktober.

5.1. Praktische Bedeutung im Wohnraummietrecht

Für die Wohnraummiete darf die Bedeutung des Sonderkündigungsrechts **nicht überschätzt** werden.¹³⁶ Denn der Mieter kann unbefristete Mietverträge **grundsätzlich jederzeit** mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsbeginn kündigen.¹³⁷ Vorteilhaft ist die Ausübung des Sonderkündigungsrechts dennoch, weil sie dem Mieter ermöglicht, gänzlich von den Auswirkungen der anschließenden Modernisierung verschont zu bleiben¹³⁸: Erfolgte die Modernisierungsankündigung wie im Beispiel am 23. August, so darf der Vermieter nicht vor dem 23. November mit den Arbeiten beginnen.¹³⁹ Ohne das Sonderkündigungsrecht könnte der Mieter erst zum Beginn des Monats September mit Wirkung zum 30. November kündigen, und wäre insofern nicht gänzlich von der Modernisierung verschont.

Ferner erhält das Sonderkündigungsrecht spezifische **Bedeutung in befristeten** Mietverhältnissen, die grundsätzlich gerade nicht ordentlich seitens des Mieters gekündigt werden können. Doch ist die grosse Mehrzahl der in Deutschland geschlossenen Mietverträge unbefristet, da zum Schutz des Mieters eine Befristung nur in sehr engen Grenzen zulässig ist.¹⁴⁰

¹²⁹ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 6.

¹³⁰ Begründung des Gesetzesentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.2000, Bundestags-Drucksache (BT-Drs.) 14/4553, S. 58.

¹³¹ § 578 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) verweist unmittelbar auf die wohnraumrechtliche Norm des § 555e Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹³² § 555e Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹³³ H. Blank, in: H. Blank & U. Börstinghaus (Hrsg.), Miete, 4. Aufl., München 2014, § 555e Rn. 3.

¹³⁴ § 555e Abs. 1 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹³⁵ § 555e Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹³⁶ H. Blank, in: H. Blank & U. Börstinghaus (Hrsg.), Miete, 4. Aufl., München 2014, § 555e Rn. 10.

¹³⁷ § 573c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹³⁸ H. Blank, in: H. Blank & U. Börstinghaus (Hrsg.), Miete, 4. Aufl., München 2014, § 555e Rn. 5 ff.

¹³⁹ § 555c Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹⁴⁰ § 575 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Verwiesen sei zudem auf die besonderen Vorschriften des preisgebundenen, öffentlich finanzierten Wohnraums. Auch dort sehen die Gesetze Sonderkündigungsrechte vergleichbarer Art für den Mieter vor.¹⁴¹

5.2. Praktische Bedeutung im Gewerberaummietrecht

Bedeutsamer erscheint das Sonderkündigungsrecht im **Gewerberaummietrecht**.¹⁴² Denn dort ist die Befristung von Mietverhältnissen auch ohne besonderen Grund zulässig.¹⁴³ Umso wesentlicher ist es für den Mieter, auch ein solches, befristetes Mietverhältnis im Falle einer angekündigten Modernisierung mit Hilfe des Sonderkündigungsrechts beenden zu können. Doch ist zu beachten, dass das Sonderkündigungsrecht im Gewerbemietrecht, anders als im Wohnraummietrecht, **abdingbar** ist.¹⁴⁴ Denn die auf das Wohnraummietrecht verweisende Norm des Gewerberaummietrechts¹⁴⁵ bezieht die Klausel des § 555e Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch, die eine Abbedingung des Kündigungsrechts untersagt, gerade nicht in den Verweis ein.

5.3. Kein Sonderkündigungsrecht des Vermieters

Anders als dem Mieter wird dem Vermieter **kein Sonderkündigungsrecht** eingeräumt. Er kann sich lediglich auf die **allgemeinen Kündigungsgründe** berufen. Während dies im Gewerberaummietrecht zu keinen besonderen Hindernissen für den Vermieter führt, sieht er sich im Wohnraummietrecht den **strengen Kündigungsschutzregelungen** ausgesetzt.¹⁴⁶

Innerhalb dieser Vorschriften ist ihm eine Kündigung mit dem Zwecke einer umfassenden Modernisierung nur dann möglich, wenn er andernfalls „durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung** des Grundstücks **gehindert** und dadurch **erhebliche Nachteile** erleiden würde“.¹⁴⁷ Diese Norm wird zum Schutz des Mieters eng ausgelegt und ist nur in ganz besonderen Ausnahmefällen einschlägig.¹⁴⁸ Gleichwohl sind geplante Modernisierungs- und Sanierungsmassnahmen einer ihrer Anwendungsbereiche.¹⁴⁹ Ob der Vermieter allerdings erhebliche Nachteile durch die Unterlassung der Modernisierung erleidet, ist im konkreten Einzelfall nach umfassender Abwägung durch die Gerichte zu entscheiden.¹⁵⁰ Dabei ist besonders die Sozialpflichtigkeit des Eigentums¹⁵¹ zu berücksichtigen und folglich das Bestandsinteresse des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben.¹⁵² Keinesfalls soll das Kündigungsrecht den Vermieter in die Lage versetzen, eine möglichst hohe Rendite aus seiner Immobilie zu erwirtschaften.¹⁵³

¹⁴¹ Vgl. statt aller die bundesrechtliche Regelung des § 11 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

¹⁴² H. Blank, in: H. Blank & U. Börstinghaus (Hrsg.), *Miete*, 4. Aufl., München 2014, § 555e Rn. 13.

¹⁴³ § 578 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) verweist gerade nicht auf § 575 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

¹⁴⁴ N. Eisenschmid, in: H. Blank (Hrsg.), *Schmidt-Futterer, Mietrecht*, 12. Aufl., München 2015, § 555e Rn. 8.

¹⁴⁵ § 578 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹⁴⁶ § 573 Bürgerliches Gesetzbuch für die Wohnraummiete.

¹⁴⁷ § 573 Abs. 2 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹⁴⁸ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), *Schmidt-Futterer, Mietrecht*, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn 4.

¹⁴⁹ Bayerisches Oberstes Landesgericht (BayObLG), Rechtsentscheid vom 17.11.1983 – RE-Miet 1/83, abgedruckt in *Neue Juristische Wochenschrift (NJW)* 1984, S. 372; vgl. auch H. Blank, in: H. Blank (Hrsg.), *Schmidt-Futterer, Mietrecht*, 12. Aufl., München 2015, § 573 Rn. 241.

¹⁵⁰ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 09.02.2011 – VIII ZR 155/10.

¹⁵¹ Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz (GG).

¹⁵² Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 09.02.2011 – VIII ZR 155/10.

¹⁵³ Bundesverfassungsgericht (BVerfG), Beschluss vom 09.10.1991 – 1 BvR 227/91.

6. Mietrechtliche und andere Anreize für den Vermieter zur Vornahme energetischer Verbesserungen

Das allgemeine Wohnraummietrecht bietet bereits mit den dargestellten Regelungen erhebliche Anreize zur Vornahme energetischer Verbesserungen.¹⁵⁴ Die Kosten für energetische Sanierungen und die damit verbundene Erhöhung des Wertes der Immobilie sind letztlich vom Mieter zu tragen, sofern er von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

6.1. Weitere Anreize im Wohnraummietrecht

Sonderregelungen für Modernisierungen gelten zudem in den Gebieten in der Bundesrepublik, in denen die sogenannte **Mietpreisbremse** mit Gesetz vom 21. April 2015 eingeführt wurde. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf der Vermieter bei der Neuvermietung seines Wohnraums grundsätzlich nicht mehr als 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete für seine Wohnung fordern.¹⁵⁵ Hat er allerdings innerhalb der letzten drei Jahre vor der Neuvermietung eine energetische Sanierung seiner nicht vermieteten Immobilie vorgenommen, so soll er die Kosten gleichwohl auf den neuen Mieter abwälzen können.¹⁵⁶ Dies geschieht rechnerisch, indem der Betrag, um den die Miete nach den §§ 559 ff. BGB im laufenden Mietverhältnis erhöht werden könnte, der maximal zulässigen Miete bei Neuvermietung hinzuaddiert wird.¹⁵⁷

Ferner wurden **energetische Sanierungen** mit Gesetz vom 11. März 2013 auch insoweit **privilegiert**, als der Mieter während der Sanierungs- und Bauarbeiten die Miete für eine Zeit von drei Monaten **nicht mindern** kann. Obgleich im Regelfall der zu zahlende Mietzins kraft Gesetzes sinkt, sobald die Nutzungsmöglichkeit der Mietsache eingeschränkt ist, werden die energetischen Sanierungen hiervon nunmehr ausdrücklich ausgenommen.¹⁵⁸ Dem Vermieter soll dadurch ein Anreiz geschaffen werden, in möglichst kurzer Frist die Modernisierungen zum Abschluss zu bringen.¹⁵⁹

6.2. Staatliche Förderung energetischer Sanierungen

Im deutschen Recht finden sich auch ausserhalb des Mietrechts Normen wieder, in denen die Vornahme energetischer Sanierung seitens der Wohn- und Hauseigentümer privilegiert wird, mit mittelbarer Wirkung zugunsten der Bauwirtschaft.¹⁶⁰ Dies betrifft die **staatliche Förderung** der Vornahme von energetischen Sanierungen.

6.2.1. Finanzierungshilfen und Investitionszuschüsse

Zur Förderung von energetischen Sanierungen hält die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), eine öffentlich-rechtliche Förderbank unter Rechtsaufsicht des Bundesministeriums der Finanzen,

¹⁵⁴ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn 4.

¹⁵⁵ § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹⁵⁶ B. Gramlich, Mietrecht, 13. Aufl., München 2015, § 556e.

¹⁵⁷ § 556e Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹⁵⁸ §536 Abs. 1a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

¹⁵⁹ P. Schüller, in: H. Bamberger & H. Roth (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar BGB (Stand: 5/2016), § 536 Rn. 5.

¹⁶⁰ Die positiven Auswirkungen für die mittelständische Bauwirtschaft betont das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ausdrücklich auf seiner Internetpräsenz, verfügbar unter https://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Themen/Energiewende/Energiesparen/CO2-Gebaeudesanierung/_node.html (22.07.2016).

verschiedene Finanzierungshilfen bereit.¹⁶¹ Eine Säule der Förderung ist die Vergabe **zinsgünstiger Kredite** für die Sanierung von Gebäuden, die vor dem Jahr 2002 errichtet wurden. Bei der Sanierung ganzer Wohneinheiten werden Kredite in Höhe von bis zu 100'000 € vergeben, für die Vornahme einzelner Massnahmen, etwa der Wärmedämmung, in Höhe von bis zu 50'000 €. Der effektive Jahreszinssatz beträgt hierfür 0.75 %. Ebenso profitieren private Eigentümer zusätzlich zur Kreditförderung von **Investitionszuschüssen** der KfW. Je Wohnung können abhängig von den Investitionskosten bis zu 30'000 € Fördergelder beantragt werden. Voraussetzung für die Förderung ist die **Einhaltung bestimmter technischer Standards** bei der energetischen Sanierung.

Die Finanzierung dieser Förderung erfolgt mit den Mitteln, die durch das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm sowie das Anreizprogramm Energieeffizienz des Bundes bereitgestellt wurden.¹⁶² Die Förderbedingungen gelten in ähnlicher Weise auch für den **Neubau von energieeffizientem Wohnraum**. Auch insoweit können Bauherren zinsgünstige Kredite sowie Investitionszuschüsse beantragen. Zuletzt wird auch die Anschaffung von Photovoltaikanlagen bezuschusst, mit dem Ziel, fossile Ressourcen zu schonen.

6.2.2. Keine steuerliche Begünstigung

Während der 17. Legislaturperiode von 2009 bis 2013 waren noch weitergehende Vergünstigungen im steuerlichen Bereich geplant gewesen. So sah ein Gesetzesentwurf zur Änderung des Einkommenssteuergesetzes aus dem Juni 2011 vor, dass sämtliche Aufwendungen für energetische Sanierungen steuerlich absetzbar würden.¹⁶³ Damit sollten sowohl die privaten Eigentümer bei der Sanierung von Wohneinheiten entlastet als auch das Bauhandwerk gestützt werden.¹⁶⁴

Gleichwohl passierte der Gesetzesvorschlag nur den Bundestag, wurde jedoch vom Bundesrat nicht angenommen. Die Länder verweigerten ihre Zustimmung aufgrund der Lasten, die sie durch die Steuerausfälle mitzutragen gehabt hätten.

7. Pflichten des Vermieters, dem Mieter einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen

Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des Gebäudes ist, oder dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt und der Energieausweis oder eine Kopie hiervon übergeben wird.¹⁶⁵

Bei der Vermietung einer Wohnung hat der Eigentümer spätestens bei der Besichtigung des Mieters diesem einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon **vorzulegen**.¹⁶⁶ Findet vor Abschluss des Mietvertrages keine Besichtigung statt, ist der Energieausweis anschliessend unverzüglich vorzulegen.¹⁶⁷

¹⁶¹ Zu den verschiedenen Förderprogrammen vgl. den Internetauftritt der KfW, verfügbar unter <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Foerderprodukte/Foerderprodukte-fuer-Bestandsimmobilien.html> (22.07.2016).

¹⁶² Vgl. den Internetauftritt der KfW, verfügbar unter [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-\(151-152\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-(151-152)/) (22.07.2016).

¹⁶³ Bundestags-Drucksache (Bt.-Drs.) 17/6074, S. 3.

¹⁶⁴ Bundestags-Drucksache (Bt.-Drs.) 17/6074, S. 2.

¹⁶⁵ § 16 Abs. 1 S. 1 Energieeinsparverordnung (EnEV)

¹⁶⁶ § 16 Abs. 2 Energieeinsparverordnung (EnEV)

¹⁶⁷ § 16 Abs. 2 S. 2 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Spätestens wenn der Mieter den Vermieter zur Vorlage auffordert, hat dieser der Aufforderung nachzukommen.¹⁶⁸ Die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises bezieht sich jedoch nur auf die Neuvermietung von Wohnraum und zwingt den Vermieter im Rahmen von alten Bestandsverträgen nicht zur Vorlage.¹⁶⁹

Verletzt der Vermieter diese Vorlagepflicht vorsätzlich oder leichtfertig, so begeht er eine **Ordnungswidrigkeit** und muss mit einem Bussgeldverfahren rechnen.¹⁷⁰

8. Aktuelle Gesetzgebungsprojekte im Bereich der energetischen Sanierung und im Mietrecht

Zurzeit existieren Überlegungen die Umlagefähigkeit der Investitionskosten auf den Mieter zeitlich zu beschränken.¹⁷¹ Da der Vermieter die Miete um bis zu 11 % der aufgewandten Kosten jährlich erhöhen kann, hat sich seine Investition bereits nach etwa 9 Jahren vollständig amortisiert. Der Bundesrat hatte daher bereits 2013 empfohlen, die Umlagefähigkeit zeitlich zu begrenzen.¹⁷² Ob eine solche Kappung der Mieterhöhung allerdings weiterverfolgt und letztlich durchgesetzt wird, scheint noch nicht absehbar.

¹⁶⁸ § 16 Abs. 2 S. 2 Hs. 2 Energieeinsparverordnung (EnEV)

¹⁶⁹ W. Söfker, in: W. Danner & C. Theobald (Hrsg.), Energierecht, EnEV, (Stand: März 2016), § 16 Rn. 27.

¹⁷⁰ §§ 16 Abs. 2, 27 Abs. 2 Nr. 4, 5 Energieeinsparverordnung (EnEV) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 2 Energieeinspargesetz (EnEG).

¹⁷¹ U. Börstinghaus, in: H. Blank (Hrsg.), Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., München 2015, § 559 Rn. 2.

¹⁷² Bundesrats-Drucksache (Br.-Drs.) 161/1/13, S. 5.

B. FRANKREICH

En France, le droit du louage le plus couramment appliqué est posé par la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986¹⁷³ (ci-après « Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs »). Ce régime concerne les résidences principales¹⁷⁴. Il s'applique aux baux portant sur des logements loués vides et aux baux portant sur des logements loués meublés¹⁷⁵ conclus à partir du 27 mars 2014¹⁷⁶. Cette loi a fait l'objet de nombreuses modifications depuis sa signature. En matière de rénovation énergétique, lesdites modifications ont essentiellement été apportées par la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1)¹⁷⁷ et par la Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte¹⁷⁸.

Le droit commun du louage est posé par le Code civil, mais son usage étant réduit par l'important champ d'application de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, son usage est moins courant. Il ne sera par conséquent pas envisagé pour répondre aux questions qui suivent. En outre, d'autres régimes spéciaux existent, mais il n'en sera pas non plus fait état dans le présent avis.

1. Délimitation entre l'obligation d'entretien, l'amélioration augmentant la valeur et la rénovation énergétique

1.1. Normes en matière de rénovation importante d'un bâtiment en droit général du bail

L'article 6 de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs pose les obligations du bailleur vis-à-vis du locataire. Il impose au bailleur d'assurer la jouissance des lieux au locataire. De cette obligation découle **l'obligation de ne pas troubler la jouissance paisible du logement** par le locataire.

¹⁷³ Loi n° 89-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23.12.1986, disponible sous <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310&fastPos=1&fastReqId=308279334&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte> (19.09.2016).

¹⁷⁴ La résidence principale est définie à l'article 2 de la Loi n° 89-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23.12.1986 comme étant « le logement occupé au moins huit mois par an [...] soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge ».

¹⁷⁵ Les logements meublés sont définis à l'article 25-4 alinéa premier de la Loi n° 89-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23.12.1986 comme étant « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ».

¹⁷⁶ La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a étendu une très grande partie de la Loi n° 89-462 du 06.07.1989 aux locations en meublés.

¹⁷⁷ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1), disponible sous https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=06130E35AE6AB6D14238C229B9102FAE.tpd_ila18v_2?cidTexte=JORFTEXT000028772256&dateTexte=20140326 (12.10.2016).

¹⁷⁸ Loi n° 2015-992 du 17 aput 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, disponible sous https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=06130E35AE6AB6D14238C229B9102FAE.tpd_ila18v_2?cidTexte=JORFTEXT000031044385&dateTexte=20150818 (12.10.2016).

En principe, les travaux, s'ils n'entrent pas dans la catégorie des travaux que le bailleur est tenu de réaliser, ne pourront pas être imposés au locataire, sous peine de ne pas respecter l'obligation du bailleur d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

En effet, l'article 6 de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que :

« Le bailleur est obligé : [...]

b) D'assurer au locataire la **jouissance paisible** du logement [...]

Cependant, afin d'améliorer le parc locatif¹⁷⁹, **la loi impose au locataire de subir les travaux que le bailleur souhaite entreprendre lorsqu'ils améliorent les parties communes ou privatives de l'immeuble**. Ces améliorations ne sont pas une obligation incombant au bailleur. Mais si ce dernier décide de les entreprendre, le locataire ne pourra s'y opposer.

En effet, l'article 7 de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose :

« Le locataire est obligé : [...]

e) **De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration** des parties communes ou des parties privatives du même immeuble [...].»

Le bailleur peut décider d'effectuer des travaux d'amélioration. Le locataire ne pourra pas s'y opposer¹⁸⁰.

A *contrario*, les travaux qui n'entrent pas dans cette catégorie ne peuvent pas être imposés au locataire, sauf travaux d'entretien et de réparation que le bailleur est obligé d'entreprendre (voir ci-dessous section 1.5.) et travaux d'amélioration de la performance énergétique (voir ci-dessous section 1.2.).

La loi n'impose pas au bailleur d'attendre la fin du contrat de location ou de démontrer une quelconque urgence à réaliser ces travaux d'amélioration¹⁸¹.

1.2. Normes spécifiques à la rénovation énergétique dans le droit du bail

Les normes spécifiques à la rénovation énergétiques sont directement insérées dans les dispositions générales relatives aux travaux dans le droit du bail. En effet, de la même manière que le bailleur peut volontairement décider d'entreprendre des travaux d'amélioration, **il peut volontairement décider d'entreprendre des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement loué, sans que le locataire ne puisse s'y opposer** (article 7 aliéna 1^{er} e de la Loi de 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs), par exception au principe de l'obligation du bailleur d'assurer la jouissance paisible du logement (article 6 alinéa 3b de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

En effet, l'article 7 de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose :

« Le locataire est obligé : [...]

¹⁷⁹ B. Pedroletti, Bail d'habitation, Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Obligations du bailleur : garantie, entretien et réparations, Jurisclasseur Bail à Loyer, 2016 (fascicule 140-20), N 4.

¹⁸⁰ Cour de cassation, 3ème chambre civile, arrêt n° 12-35-313 du 09.04.2014, disponible sous : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000028846388&fastReqId=884030780&fastPos=1> (30.09.2016).

¹⁸¹ B. Vial-Pedroletti, Bail d'habitation, Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Obligations du locataire, Travaux d'aménagement, Jurisclasseur Bail à Loyer, 2016 (fascicule 156), N 31.

e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution [...] de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux [...] »

Le bailleur peut décider d'effectuer des travaux d'amélioration. Le locataire ne pourra pas s'y opposer¹⁸².

A *contrario*, les travaux qui n'entrent pas dans cette catégorie ne peuvent pas être imposés au locataire, sauf travaux d'entretien et de réparation que le bailleur est obligé d'entreprendre (voir ci-dessous section 1.5.) et travaux d'amélioration (voir ci-dessus section 1.1.).

La loi n'impose pas au bailleur d'attendre la fin du contrat de location ou de démontrer une quelconque urgence à réaliser ces travaux d'amélioration¹⁸³.

1.3. Si non : définition de l'amélioration augmentant la valeur

Non applicable.

1.4. Si oui : définition de la rénovation énergétique

L'article L. 111-10 alinéa 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation définit l'objectif des travaux de rénovation énergétique :

« Tous les travaux de rénovation énergétique **réalisés permettent d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale définis à l'article L. 100-4 du code de l'énergie¹⁸⁴, en tenant compte des spécificités énergétiques et**

¹⁸² Cour de cassation, 3ème chambre civile, arrêt n° 12-35-313 du 09.04.2014, disponible sous : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000028846388&fastReqId=884030780&fastPos=1> (30.09.2016).

¹⁸³ B. Vial-Pedroletti, Bail d'habitation, Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Obligations du locataire, Travaux d'aménagement, Jurisclasseur Bail à Loyer, 2016 (fascicule 156), N 31.

¹⁸⁴ L'article L. 100-4 I du Code de l'énergie fixe des objectifs de politique générale qui ne créent pas d'obligation directe pour les particuliers. Il est rédigé comme suit : La politique énergétique nationale a pour objectifs : 1° De réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. La trajectoire est précisée dans les budgets carbone mentionnés à l'article L. 222-1 A du code de l'environnement ; 2° De réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030. Cette dynamique soutient le développement d'une économie efficace en énergie, notamment dans les secteurs du bâtiment, des transports et de l'économie circulaire, et préserve la compétitivité et le développement du secteur industriel ; 3° De réduire la consommation énergétique primaire des énergies fossiles de 30 % en 2030 par rapport à l'année de référence 2012, en modulant cet objectif par énergie fossile en fonction du facteur d'émissions de gaz à effet de serre de chacune ; 4° De porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de cette consommation en 2030 ; à cette date, pour parvenir à cet objectif, les énergies renouvelables doivent représenter 40 % de la production d'électricité, 38 % de la consommation finale de chaleur, 15 % de la consommation finale de carburant et 10 % de la consommation de gaz ; 5° De réduire la part du nucléaire dans la production d'électricité à 50 % à l'horizon 2025 ; 6° De contribuer à l'atteinte des objectifs de réduction de la pollution atmosphérique prévus par le plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques défini à l'article L. 222-9 du code de l'environnement ; 7° De disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes " bâtiment basse consommation " ou assimilées, à l'horizon 2050, en menant une politique de rénovation thermique des logements concernant majoritairement les ménages aux revenus modestes ; 8° De parvenir à l'autonomie énergétique dans les départements

architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs. »

Les alinéas suivants de cet article L. 111-10 du Code de la construction et de l'habitation disposent qu'il est revenu au Conseil d'Etat de prendre les décrets nécessaires à l'exécution de cette disposition, dans l'année qui suit sa promulgation, c'est-à-dire jusqu'au mois d'août 2016.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un décret¹⁸⁵ est entré en vigueur afin de préciser les conditions d'application de l'article L. 111-10 du Code de la construction et de l'habitation.

1.5. Délimitation de l'obligation générale d'entretien

L'article 6 de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs pose les obligations du bailleur vis-à-vis du locataire. Il impose au bailleur d'assurer la jouissance des lieux au locataire. De cette obligation découle **l'obligation d'assurer l'entretien et certaines réparations**.

En effet, l'article 6 de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que :

« Le bailleur est obligé : [...]

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire **toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal** des locaux loués [...]. »

Pour permettre au bailleur de respecter son obligation d'entretien du logement, la loi prévoit que **le locataire ne peut pas s'opposer à l'exécution de ces travaux**.

En effet, l'article 7 de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose :

« Le locataire est obligé : [...]

e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution [...] de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, [...] et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6 [c'est-à-dire d'assurer la décence du logement¹⁸⁶]. [...] »

En conclusion, le bailleur est tenu d'effectuer les travaux nécessaires à l'entretien¹⁸⁷ et la réparation du logement. Le locataire ne peut pas s'y opposer.

d'outre-mer à l'horizon 2030, avec, comme objectif intermédiaire, 50 % d'énergies renouvelables à l'horizon 2020 ; 9° De multiplier par cinq la quantité de chaleur et de froid renouvelables et de récupération livrée par les réseaux de chaleur et de froid à l'horizon 2030. ».

¹⁸⁵ Décret n° 2016-711 du 30.05.2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, disponible sous:

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032611310&categorieLien=id> (11.05.2017).

¹⁸⁶ Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 6 alinéa 1^{er} : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée. ».

¹⁸⁷ Certains travaux d'entretien sont à la charge du locataire. Loi de 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs, article 7 alinéa 1^{er} e) : « Le locataire est obligé : [...] e) De prendre à sa charge l'entretien

La loi n'impose pas au bailleur d'attendre la fin du contrat de location ou de démontrer une quelconque urgence¹⁸⁸.

La doctrine analysant la jurisprudence précise les limites de cette obligation d'entretenir et de réparer :

« L'obligation d'entretien du bailleur ne lui impose aucunement d'améliorer le logement (Cass. 3e civ., 13 mai 1992 : JCP G 1992, IV, 213) ou de rembourser les travaux d'amélioration entrepris par le locataire pour de simples raisons de convenances personnelles (CA Paris, 6e ch. B, 28 oct. 1994 : *Loyers et copr.* 1995, comm. 108). Il doit réparer le logement à l'identique, mais n'est pas tenu de le rendre plus agréable ou plus commode. Les seules améliorations qui pourraient lui être imposées seraient celles résultant d'une mise en conformité de l'immeuble avec de nouvelles normes de sécurité.

[...]

En vertu [...] de l'article 6 de la [Loi de 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs], le bailleur est seulement tenu envers le preneur d'entretenir la chose louée en bon état de servir à l'usage pour lequel elle est destinée et à lui assurer une jouissance paisible du logement. Dès lors qu'il satisfait à ces obligations, il ne peut être contraint de se soumettre au choix de son locataire. En conséquence, en présence d'un système de chauffage devenu dangereux et ne permettant plus au locataire de jouir paisiblement des lieux loués, **le bailleur est dans l'obligation de changer l'installation de chauffage. Mais lorsqu'il dispose d'une option entre l'installation d'un chauffage électrique, aux faibles coûts d'installation, et l'installation d'un chauffage au gaz – dont la consommation s'avère moins onéreuse –, le bailleur peut valablement faire procéder à l'installation d'un chauffage électrique (CA Reims, ch. civ., 2e sect., 23 mars 2000, n° 97/01277 : JurisData n° 2000-123960).** »¹⁸⁹

2. Application aux locaux à usage d'habitation et commercial

La Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ne porte que sur les locaux à usage d'habitation et les locaux mixtes. Les locaux mixtes sont ceux qui servent à la fois à un usage professionnel et à un usage d'habitation principale¹⁹⁰. L'usage professionnel n'est pas défini par la loi, mais la doctrine considère que l'usage professionnel est celui qui n'est ni commercial, ni industriel, ni artisanal, ni rural¹⁹¹.

courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure [...] ».

¹⁸⁸ B. Vial-Pedroletti, Bail d'habitation, Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Obligations du locataire, Travaux d'aménagement, Jurisclasseur Bail à Loyer, 2016 (fascicule 156), N 31.

¹⁸⁹ Pedroletti, Bail d'habitation, Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Obligations du bailleur : garantie, entretien et réparations, (fascicule 140-20), *op. cit.*, N 19 et N 21.

¹⁹⁰ L'habitation principale, ou encore résidence principale, est définie à l'article 2 de la Loi n° 89-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23.12.1986 comme étant « le logement occupé au moins huit mois par an [...] soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge ».

¹⁹¹ J. Lafond, Règles particulières à certains baux. Bail professionnel, Jurisclasseur Bail à loyer, 2016 (fascicule 605), N11.

Par conséquent, les dispositions susmentionnées de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ne s'applique ni aux baux à usage exclusivement professionnel¹⁹², ni aux baux commerciaux¹⁹³.

3. Effets sur le loyer (augmentation du loyer)

Dans le cadre de travaux d'amélioration des performances énergétiques, la loi prévoit que **le bailleur peut, sous certaines conditions, demander au locataire de contribuer financièrement au paiement des travaux** dont il bénéficie. L'article 23-1 alinéa 1^{er} de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose :

« Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, **une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire** du logement loué, **à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement** et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition **qu'un ensemble de travaux ait été réalisé** ou que le logement atteigne un **niveau minimal de performance énergétique**.

Cette participation, **limitée au maximum à quinze ans**, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, **ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée**. »

Cette disposition n'est pas applicable aux logements meublés¹⁹⁴.

Un décret du 23 novembre 2009¹⁹⁵ relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé vient préciser l'article 23-1 de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs pour permettre son exécution.

Il prévoit, en son article 1^{er}, qu'il ne peut être demandé au locataire une contribution financière que si le bailleur a, avant d'entreprendre les travaux, engagé une démarche de concertation avec le locataire portant sur le programme de travaux, les modalités de leur réalisation, les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique du logement et la contribution financière du locataire.

¹⁹² Les baux à usage professionnel sont régis par l'article 57 A de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

¹⁹³ Les baux commerciaux sont soumis au droit commun du louage, c'est-à-dire aux articles 1709 et suivants du Code civil.

¹⁹⁴ Article 25-3 alinéa 2 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'article 25-4 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 définit le logement meublé comme étant « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret ».

¹⁹⁵ Décret n° 2009-1439 du 23.11.2009 pris en application de l'article 23-1 de la loi n° 89-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé, version consolidée disponible sous : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=E6661A11D2744BB25B91689310712637.tpdila09v_2?cidTexte=JORFTEXT000021327445&dateTexte=20091125&categorieLien=cid#JORFTEXT000021327445 (30.09.2016).

En son 4^{ème} article, le décret du 23 novembre 2009 liste les travaux d'économie d'énergie pour lesquels une contribution financière peut être demandée au locataire. Il s'agit :

« 1° Soit des travaux correspondant à une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné, parmi les actions suivantes :

- a) Travaux d'isolation thermique des toitures ;
 - b) Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
 - c) Travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;
 - d) Travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ;
 - e) Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - f) Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable,
- sous réserve que ces travaux et le niveau minimal de performance énergétique atteint soient conformes, a minima, aux exigences définies aux articles R. 131-25 à R. 131-28 du code de la construction et de l'habitation. Les niveaux minima à atteindre pour chaque catégorie de travaux sont précisés par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

2° Soit des travaux conformes a minima aux exigences définies aux articles R. 131-25 à R. 131-28 du code de la construction et de l'habitation et permettant d'amener la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux en dessous d'un seuil défini par un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction et de l'énergie. »

L'article 5 du décret du 23 novembre 2009 précise les méthodes permettant d'évaluer la contribution qui peut être demandée au locataire.

4. Droits des locataires, droit d'être consulté

En vertu de l'article 7 e de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le locataire est obligé de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble et de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux. Toutefois, le locataire dispose d'un **droit d'information préalable**. En effet, l'article 7 e prévoit que :

« Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. »

En outre, ce même article prévoit que **le locataire peut demander au juge de prescrire l'interdiction ou interruption de travaux** s'ils présentent un caractère abusif ou vexatoire ou s'ils ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse.

En outre, « [e]ncourt les sanctions prévues à [l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme](#) quiconque effectue les travaux sans avoir fait la notification prévue ou sans respecter les conditions d'exécution

qui y figurent ou encore malgré une décision d'interruption ou d'interdiction prononcée par le tribunal ([L. 31 déc. 1975, art. 10-1, A nouveau](#)). »¹⁹⁶ L'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme, par renvoi aux articles L. 421-1 à L. 421-5 du même code, vise les constructions, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et certaines démolitions de constructions existantes. Sont ainsi concernés les travaux dans une acception relativement large du terme. Aux termes de l'article L. 480-4, al. 1^{er} du Code de l'urbanisme, ces sanctions prennent la forme d'une amende comprise entre 1 200 euros et d'un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. De surcroît, en cas de récidive un emprisonnement de six mois pourra être prononcé en sus de l'amende.

Par ailleurs, la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que **le locataire peut demander au bailleur une indemnité, lorsque les travaux durent plus de 21 jours.**

En effet, l'article 4 r de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose :

« Est réputée non écrite toute clause :

r) Qui interdit au locataire de demander une **indemnité** au bailleur lorsque ce dernier réalise des **travaux d'une durée supérieure à vingt et un jours** ; [...] »

L'article 7 e de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs renvoie à l'article 1724 du Code civil, lequel précise les critères d'évaluation du montant de cette indemnité. Il dispose, en son 2^{ème} alinéa, que :

« Si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. »

5. Droits spécifiques de résiliation unilatérale du contrat par le bailleur ou le locataire

L'article 7 e de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, par renvoi au dernier alinéa de l'article 1724 du Code civil, prévoit la possibilité, pour le locataire de résilier le contrat de bail. Le dernier alinéa de l'article 1724 du Code civil prévoit que le locataire peut résilier unilatéralement le bail « si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille ». L'article 7 e précise que, pour les contrats de bail soumis à la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, cette possibilité de résiliation n'est pas limitée aux travaux de réparation, mais qu'elle est également applicable en cas de travaux d'amélioration de la performance énergétique.¹⁹⁷

A notre connaissance, il n'existe pas de droit spécifique permettant au bailleur de résilier unilatéralement le contrat de bail pour réaliser des travaux d'amélioration de performance énergétique.

¹⁹⁶ Vial-Pedroletti, Bail d'habitation, Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Obligations du locataire, Travaux d'aménagement, (fascicule 156), *op. cit.*, N 38.

¹⁹⁷ Voir Pedroletti, Bail d'habitation, Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Obligations du bailleur : garantie, entretien et réparations, (fascicule 140-20), *op. cit.*, N 36 et suivants.

6. Incitations du bailleur à l'amélioration énergétique en droit du bail ou dans d'autres domaines

Afin d'inciter les propriétaires d'immeubles à opérer des travaux de rénovation énergétique, des aides financières sont prévues par l'Etat et les collectivités territoriales.

Par exemple, il est possible de bénéficier d'une taxe sur la valeur ajoutée réduite, de crédit d'impôts, de prêts à taux d'intérêt nul et de subventions.¹⁹⁸

7. Obligations du bailleur de présenter un certificat énergétique du bâtiment au locataire

En vertu de l'article 3-3 de la Loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs :

« Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est **annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement** et comprend :

1° Le **diagnostic de performance énergétique** prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

[...]

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une **valeur informative**.

Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique **à la disposition de tout candidat locataire**. »

L'article L. 134-1 alinéa premier du Code de la construction de l'habitation dispose :

« Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la **quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée** du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une **classification en fonction de valeurs de référence** afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de **recommandations** destinées à améliorer cette performance. »

8. Projets de réformes législatives actuels concernant la rénovation énergétique dans le droit du bail

A notre connaissance, aucune réforme législative n'est envisagée à l'heure où nous écrivons le présent rapport.

¹⁹⁸ Voir Ministère du logement et de l'habitat durable, Les aides pour les particuliers, disponible sous : <http://www.logement.gouv.fr/les-aides-pour-les-particuliers> (30.09.2016) ; Ministère de l'environnement, de l'Energie et de la Mer et al., Aides financières 2016 pour des travaux de rénovations énergétique des logements existants, édition juillet 2016, disponible sous : <http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-aides-financieres-renovation-habitat-2016.pdf> (30.09.2016).

C. ITALIEN

En Italie, le droit commun du louage est réglé par le **Code Civil**, aux **articles 1571 et suivants**. Les lois spéciales régissent la location de biens particuliers, y compris les contrats de location des immeubles, qui constituent l'objet spécifique de cet avis. Dans ce contexte, la loi établit une distinction entre les biens loués à des fins résidentielles¹⁹⁹ et les bâtiments utilisés dans un autre but²⁰⁰. En outre, il existe une réglementation distincte pour les biens étatiques ou qui font partie du patrimoine de l'État, destinés à un autre usage que celui d'habitation²⁰¹.

1. Délimitation entre l'obligation d'entretien, l'amélioration augmentant la valeur et la rénovation énergétique

1.1. Réglementation de la réhabilitation complète d'un bâtiment en général dans le droit au bail

La réglementation générale du droit du bail figure dans le Code Civil italien. S'agissant de la question de la rénovation complète d'un bâtiment, il s'agit, en particulier, des articles 1575 et 1576 cod. civ. En vertu de ces normes, le **bailleur doit remettre le bien loué en bon état, le maintenir en état de servir à l'utilisation prévue, assurer la jouissance paisible** de l'immeuble et **effectuer toutes les réparations nécessaires**, le locataire ne devant supporter que le « petit entretien ». L'obligation d'entretien du bailleur correspond non seulement à l'exécution des simples réparations de défauts, mais également à la remédiation des détériorations produites par des phénomènes sans rapport avec l'usage de l'immeuble loué²⁰². Il est cependant soutenu presque à l'unanimité que le bailleur ne doit pas apporter de modifications ni de transformations ultérieures non prévues par le contrat, relatives à la capacité de l'immeuble à être utilisé à des fins industrielles ou commerciales pour lesquelles il a été loué, même si l'exécution des travaux de modification ou de transformation est requise par des dispositions légales ou d'autres normes produites par l'autorité à compter de la délivrance de l'immeuble²⁰³.

Il y a lieu de distinguer, à cet égard, **l'entretien ordinaire de l'entretien extraordinaire**. Pour clarifier ces concepts, il convient de prendre comme point de départ l'art. 1005 cod. civ., lequel, à propos des dépenses respectives du propriétaire et de l'usufruitier, dispose que sont des réparations extraordinaires « celles qui sont nécessaires pour assurer la stabilité des murs principaux et des voûtes, le remplacement des poutres, le renouvellement, total ou dans une proportion notable, des toits, des planchers, des escaliers, des remblais, des ponceaux, des murs de soutien ou d'enceinte ». Cette liste a un caractère exemplatif et est applicable à la location, soit parce qu'elle constitue une règle répondant à des critères d'application générale, soit parce que la distinction entre les réparations ordinaires et extraordinaires « concerne la matérialité des réparations en termes de technique de

¹⁹⁹ Loi 09.12.1998, n. 431 (dans Suppl. ordinaire n. 203 / L, Gazz. Uff., le 15.12.1998, n. 292), portant « Discipline de la location et de la libération des bâtiments utilisés à des fins résidentielles » et modifications ultérieures.

²⁰⁰ Loi 27.07.1978, n. 392 (dans Gazz. Uff., le 29.07.1978, n. 211), portant « Réglementation des locations des immeubles urbains » (loyer équitable) et modifications ultérieures.

²⁰¹ Décret du Président de la République (d.P.R.) 13.09.2005, n. 296 (dans Gazz. Uff., le 02.02.2005, n. 27), portant « Règlement sur les critères et les modalités de concession d'utilisation et location de biens immobiliers appartenant à l'Etat ».

²⁰² A. Carrato & A. Scarpa, *Le locazioni nella pratica del contratto e del processo*, 3^{ème} éd., Milan (Giuffrè) 2010, p. 69.

²⁰³ *Ibid.*

construction, et non la fonction et les fins de l'opération à laquelle les biens se réfèrent »²⁰⁴. Un autre critère pris en compte dans l'identification des travaux d'entretien extraordinaire est l'importance économique des interventions par rapport à la valeur de la chose²⁰⁵.

Si le bailleur est soumis à l'obligation d'entretien, le **locataire** est de son côté **tenu de tolérer toute réparation urgente**. Ceci tient au fait que le bailleur a le droit d'intervenir sur l'immeuble afin de maintenir son intégrité. En effet, l'art. 1583 du Code civil précise que « si pendant le rapport de bail, l'immeuble exige des réparations qui ne peuvent pas être différées jusqu'à la fin du contrat, le locataire doit les tolérer, même lorsqu'elles impliquent une privation de la jouissance du bien loué ».

Par conséquent, le locataire n'est pas tenu de supporter tous les travaux d'entretien auxquels fait référence l'art. 1575, n. 2, cod. civ. En effet, il doit tolérer uniquement les réparations qui ne peuvent attendre, et non, par conséquent, tout travail d'entretien. En cas de travaux ne pouvant être différés, le locataire peut être évincé de l'immeuble, même sans délai, mais seulement pour le temps nécessaire pour effectuer les réparations²⁰⁶. Quant aux droits du locataire face aux réparations, l'art. 1584 cod. civ. prévoit que si l'exécution des réparations dure plus d'un sixième de la durée du bail et, en tout cas, plus de vingt jours, le locataire a droit à une **réduction du montant du loyer**, proportionnelle à toute la durée des réparations et au montant de la perte de jouissance. Par ailleurs, quelle que soit sa durée, si l'exécution des réparations rend inhabitable une partie de l'immeuble nécessaire pour le logement du locataire ou de sa famille, le locataire peut obtenir, dans de telles circonstances, la résolution du contrat. Il a été jugé que le locataire ne peut pas déterminer unilatéralement la diminution proportionnelle du montant du loyer²⁰⁷.

En matière d'innovations, l'art. 1582 cod. civ. précise que « le bailleur ne peut pas adopter d'innovations diminuant la jouissance par le locataire ». Donc, une telle exclusion ne concerne pas toutes les innovations. Au contraire, seules les innovations qui diminuent l'utilisation de l'immeuble tombent sous le coup de l'interdiction prévue par la norme précitée.

Une autre distinction doit être faite dans ce contexte. Elle porte sur les concepts d'**amélioration** et d'**ajouts (« addizioni »)** respectivement prévus aux articles 1592 et 1593. Ces concepts doivent être distingués des innovations susmentionnées. La **distinction entre les améliorations et les additions** a été posée par la Cour de cassation dans les termes suivants :

« Constituent des améliorations, selon la doctrine de droit privé, l'ensemble des activités de l'homme sur la chose qui augmentent sa valeur ; plus exactement, l'amélioration est le résultat de l'activité qui produit une augmentation de la valeur du bien. La doctrine a aussi relevé une distinction entre les améliorations intrinsèques, autrement dit les améliorations au sens strict, lorsque le résultat obtenu est la modification qualificative de la chose, et les améliorations extrinsèques, autrement dit les additions, lorsque le résultat est obtenu en incorporant l'autre chose. En définitive, le concept d'« amélioration » implique l'évaluation positive du résultat obtenu avec une certaine activité, dans le sens d'une augmentation de la valeur de la chose, tandis que le terme « addition » indique le résultat objectif d'une activité consistant en l'ajout d'une chose à une autre (incorporation). Cette activité peut ou non augmenter la valeur de la

²⁰⁴ F. Lazzaro & M. Di Marzio, *Le locazioni per uso abitativo*, 3^{ème} éd., Milan (Giuffrè) 2002, p. 691, se référant à Cass. civ., Séction III, 14.10.1963, n. 2726; Cass. civ., Séction III, 03.04.1979, n. 1881; Cass. civ., Séction III, 16.07.1973, n. 2061.

²⁰⁵ G. Barrasso et al., *La locazione: percorsi giurisprudenziali*, 1^{ère} éd., Milan (Giuffrè) 2007, p. 67, se référant à Cass. civ., Séction III, 09.10.1996, n. 8814.

²⁰⁶ *Ibid.*

²⁰⁷ Cass. civ., Séction III, 18.04.1985, n. 2580.

chose ; dans le premier cas, on parlera d'une amélioration, alors que l'amélioration peut aussi résulter d'une addition... »²⁰⁸.

Le **Code civil** prévoit²⁰⁹, en cas d'**améliorations**, que le locataire n'a droit à aucune indemnité, sauf dispositions particulières de la loi ou des usages. Si toutefois le bailleur a consenti aux travaux effectués par le locataire, il est tenu de payer à ce dernier une indemnité équivalente au montant le plus bas entre la valeur des dépenses et celle du résultat utile au moment de la délivrance. Même si le locataire n'a pas droit à une indemnité, la valeur des améliorations peut compenser la détérioration survenue sans négligence grave du locataire.

En ce qui concerne les **additions**, le code dispose²¹⁰ que le locataire qui a effectué des ajouts sur le bien loué a le droit de les enlever à la fin du bail, si cela peut être effectué sans dommage pour la chose, à moins que le propriétaire préfère conserver ces ajouts. Dans ce cas, le propriétaire doit payer au locataire une indemnité égale au montant le plus bas entre la valeur des dépenses et la valeur des additions au moment de la délivrance. Si les ajouts ne sont pas séparables sans dommage à la chose et constituent une amélioration, la norme applicable est l'article 1592.

1.2. Règlements spécifiques de la rénovation énergétique dans le droit au bail

La législation italienne concernant l'énergie et, en particulier, le **renouvellement et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments** est celle qui transpose la directive 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments. Il s'agit du **décret-législatif du 19 août 2005, n. 192**²¹¹ et de ses modifications ultérieures. Le décret sert de cadre à la législation sur la certification énergétique des bâtiments, qui est élaborée en détail par chaque région, en fonction des exigences locales²¹².

En outre, il convient de souligner que dans la réglementation italienne du droit du bail, il n'existe aucune norme spécifique consacrée à la rénovation énergétique.

Cependant, comme on le verra plus loin, les juridictions italiennes ont analysé la question de la rénovation énergétique à **l'aune des améliorations apportées à l'immeuble**, avec application de la réglementation correspondante.

En outre, la doctrine a souligné que les concepts de « bon état d'entretien », et de « capacité de servir à l'utilisation prévue » de l'article 1575 cod. civ. se réfèrent non seulement à l'entretien matériel, mais aussi à la qualification juridique de la chose louée. Par conséquent, le certificat énergétique se rattache aux notions de l'art. 1575 du code civil et représente une obligation pour le bailleur.

1.3. Si non : définition de l'amélioration augmentant la valeur

La notion d'« améliorations » de l'article 1592 cod. civ. comprend les travaux qui, par voie de transformations ou d'arrangements divers, apportent à l'immeuble une **augmentation de sa valeur**, en augmentant durablement la **jouissance**, la **productivité** et la **rentabilité**, sans présenter un caractère individuel par rapport au bien auquel elles vont être incorporées²¹³.

²⁰⁸ Barrasso *et al.*, la locazione, *op. cit.*, p. 390, se référant à Cass. 07.06.2000, n. 7707.

²⁰⁹ Voir l'article 1593 cod. civ.

²¹⁰ Voir l'article 1593 cod. civ.

²¹¹ En G.U n. 222 du 23.09.2005, suppl. ord.

²¹² Voir le paragraphe n. 7 de cet avis.

²¹³ Barrasso *et al.*, la locazione, *op. cit.*, p. 389, se référant à Cass. 19.07.1996, n. 3738 et 14.07.2004, n. 13070.

Étant donné que l'amélioration constitue une **augmentation, qualitative ou quantitative**, qui est **inhérente au bien loué**, lequel reste inchangé dans son identité, dans sa connotation, et dans sa structure, ne peut être considérée comme une telle intervention qui a modifié la propriété louée de manière à empêcher la continuité de l'utilisation antérieure²¹⁴.

Par conséquent, on parle d'une amélioration lorsque cette dernière est **perceptible de manière objective**, et non pas subjective, ni présumée. On ne peut pas parler d'une amélioration en présence d'un simple entretien, visant à éliminer des défauts ou des dommages ; un tel entretien, en effet, pourrait être régi par les autres normes prévues par le code civil aux articles 1576, 1577.2, 1609 et 1610 cod. civ.²¹⁵.

Enfin, l'amélioration ne doit pas être confondue avec l'augmentation matérielle de la *res* louée ; celle-ci constitue un ajout²¹⁶, dont il a été question au paragraphe 1 du présent avis.

1.4. Si oui : définition des mesures énergétiques

Non applicable.

1.5. Délimitation vers l'obligation d'entretien générale

La doctrine et la jurisprudence ont abordé la question des énergies renouvelables dans le droit du bail, dans le **cadre de la réglementation sur les améliorations**.

En particulier, il a été jugé que la demande du locataire d'un immeuble urbain (dans ce cas, un entrepôt industriel) visant à obtenir le remboursement des coûts de la rénovation du système de chauffage trouve son fondement dans l'art. 1592 cod. civ., lequel prévoit une indemnité pour les améliorations apportées à la propriété. En effet, sont qualifiées ainsi les ouvrages qui, au moyen de différentes transformations, conduisent à une augmentation de la valeur du bien, en augmentant durablement sa jouissance, sa productivité et sa rentabilité, sans pouvoir être appréciés de manière autonome, ni détachés du bien dans lequel ils sont incorporés²¹⁷.

De même, la Cour de Cassation a estimé que le remplacement du brûleur défectueux ou obsolète d'un système de chauffage d'un immeuble en copropriété doit être considéré comme un acte d'entretien extraordinaire, parce qu'il vise à restaurer la fonctionnalité du système sans aucun changement substantiel et fonctionnel. Par contre, on parle d'une amélioration, et non pas d'une innovation, si le but est de permettre l'utilisation d'une source d'énergie plus rentable, moins coûteuse et moins polluante (en l'espèce, il s'agissait du remplacement d'un brûleur alimenté par du carburant diesel par un brûleur alimenté par du gaz méthane)²¹⁸.

2. Application aux locaux à usage d'habitation et commercial

Dans le cadre des règles générales relatives aux obligations d'entretien du bailleur, l'utilisation de la chose convenue par les parties est essentielle pour évaluer l'ampleur de l'obligation d'entretien. L'art. 1575, n. 2) se réfère en fait à l'obligation de maintenir la chose en état de servir conformément à l'utilisation prévue.

²¹⁴ *Ibid*, se référant à Trib. Reggio Calabria, 14.01.2003.

²¹⁵ *Ibid*, p. 390.

²¹⁶ *Ibid*.

²¹⁷ *Ibid*, se référant à Cass. 19.04.1996, n. 3738.

²¹⁸ *Ibid*, se référant à Cass. 18.05.1994, n. 4831.

3. Effets sur le loyer (augmentation du loyer)

En vertu de l'article 1582 cod. civ., pendant la durée du contrat de location, il est interdit au propriétaire de réaliser des innovations qui diminuent la jouissance par le locataire. En conséquence, sont seules autorisées les innovations qui ont un impact positif sur la jouissance du bien.

Dans un cas d'innovation légitime, où le propriétaire avait installé dans l'appartement loué un système de chauffage, le propriétaire-bailleur avait été contraint de supporter *pro quota* les coûts. Toutefois, de son côté, le locataire a été considéré comme redevable des coûts d'exploitation à compter de la mise en œuvre du service²¹⁹.

Il convient de souligner que cette norme s'applique aux « innovations ». En cas d'innovation légitime, il peut y avoir une participation du locataire aux coûts supportés par le bailleur.

En revanche, s'agissant des **améliorations** effectuées par le locataire pendant la jouissance du bien loué, aucune **indemnité ne peut être demandée au propriétaire, à moins que ce dernier ait consenti à l'amélioration (voir par. 4, ci-dessous)**.

4. Droits des locataires, droit d'être consulté

Comme déjà indiqué, les règles sur la rénovation énergétique sont déduites des règles sur les améliorations posées par l'article 1592 cod. civ. Cette disposition prévoit que, sauf dispositions particulières de la loi ou des usages, le locataire n'a pas droit à une indemnité pour les améliorations apportées par lui à la chose louée. Cependant, en présence d'un consentement du propriétaire aux améliorations, ce propriétaire doit payer une indemnité correspondant au montant le plus bas entre la valeur des dépenses et celle du résultat utile au moment de la délivrance. Même si le locataire n'a pas droit à une indemnité, la valeur des améliorations peut compenser la détérioration survenue sans négligence grave du locataire.

Suivant une opinion bien établie, les tribunaux ont jugé que « les obligations énoncées par les articles 1575 et 1576 cod. civ. n'incluent pas l'exécution de travaux de modification, ni la transformation de la propriété louée, même imposée par la loi ou l'autorité, ultérieurement à la délivrance, afin de rendre l'immeuble plus approprié à l'utilisation convenue, ni une obligation du bailleur de rembourser au locataire les frais engagés pour l'exécution de ces travaux, sous réserve de l'application des règles sur les améliorations (Cass. 2458/2009) »²²⁰.

Les règles en matière d'améliorations prévoient cependant le paiement d'une indemnité seulement si le locataire avait accepté l'intervention.

5. Droits spécifiques de résiliation unilatérale du contrat par le loueur ou le locataire

Un droit spécifique de résiliation unilatérale n'est pas prévu.

Dans le contexte de la réglementation générale en matière d'obligation d'entretien, il est établi que si l'exécution des réparations rend inutilisable une partie de l'immeuble nécessaire au logement du

²¹⁹ Cass. civ., Séction III, 24.06.1993, n. 7001.

²²⁰ Cass. civ., Séction III, 25.11.2014, n. 24987.

locataire ou de sa famille, le locataire peut obtenir dans de telles circonstances la résolution du contrat²²¹.

6. Attrait en matière de droit au bail ou autres pour le loueur d'effectuer des améliorations énergétiques

La législation italienne prévoit des **allègements fiscaux** pour l'amélioration énergétique des bâtiments²²². Une Commission de la fiscalité régionale (*Commissione Tributaria Regionale*) a récemment précisé que tous les bâtiments existants profitent de ces normes censées encourager la réalisation de travaux pour l'amélioration énergétique des bâtiments, sans aucune limitation. En particulier, ces déductions bénéficient aussi bien aux **personnes physiques** qu'aux **personnes morales**.

Selon la Commission, une telle interprétation s'impose car, dans le cas contraire, les personnes exclues seraient découragées « à mettre en œuvre les améliorations qui sont la raison "fondatrice" de la loi qui, au moyen de la rénovation énergétique, a pour but de protéger la collectivité »²²³.

Les travaux de requalification énergétique ouvrant droit à la déduction sont les suivants :

- les interventions visant à **améliorer l'isolation thermique**, y compris par le remplacement des portes, des fenêtres, des planchers et des toits;
- l'installation de **panneaux solaires** ;
- le **remplacement des systèmes de chauffage** d'hiver (chaudières) et chauffe-eau;
- les **travaux** ou ensemble d'ouvrages, **qui influent sur la performance énergétique** (par exemple, l'isolation des murs ou du grenier);
- l'installation de systèmes de **protection solaire**;
- l'achat et l'installation de **dispositifs multimédias pour le contrôle à distance des systèmes de chauffage**.

Une déduction pour les interventions énumérées ci-dessus peut être prévue pour les bâtiments existants, **quelle que soit la catégorie cadastrale**. Par conséquent, cette déduction concerne tantôt les bâtiments résidentiels, destinés à l'habitation, ainsi que leurs dépendances (par exemple : garages), tantôt les bâtiments instrumentaux, qui sont destinés à des fins commerciales ou industrielles.

La déduction correspond à **65%** des frais engagés avant le 31 Décembre 2016 (date révisée par la loi de stabilité de 2016).

7. Obligations du loueur de présenter un certificat énergétique pour le bâtiment au locataire

7.1. Introduction

Comme indiqué plus haut, la législation sur la certification énergétique des bâtiments est concrétisée par le **décret-législatif n. 192/2005**.

²²¹ Voir le deuxième alinéa de l'article 1584 cod. civ.

²²² Voir la loi 27.12.2006, n. 296, article 1, paragraphes 344, 345, 346, 347.

²²³ Comm. trib. reg. Perugia, (Umbria), séc. III, 01.03.2016, (ud. 28.01.2016, dep.01.03.2016), n. 99.

Conformément à l'article 6.1 de cette loi, à compter de son entrée en vigueur, il est prévu que le certificat de performance énergétique des bâtiments devrait être délivré pour les bâtiments ou unités immobilière construits, vendus ou **loués à un nouveau locataire**. Cette règle s'applique également aux bâtiments visés au paragraphe 6 du même article s'agissant des bâtiments utilisés par les administrations publiques et ouverts au public dotés d'une surface utile totale de plus de 500 m². Les nouveaux bâtiments et ceux en cours de restructuration majeure doivent être dotés d'un certificat de performance énergétique avant la date de délivrance du certificat d'exploitation. En présence d'un nouveau bâtiment, le certificat est produit par le constructeur. Si l'attestation de performance des bâtiments existants est requise par le décret susmentionné, le certificat est produit par le propriétaire. Par ailleurs, cette norme prévoit que dans le cas d'une vente de biens sans contrepartie ou dans celui d'une location de nouveaux bâtiments ou unités immobilières, les bâtiments ou unités n'étant pas déjà dotés d'un certificat, le propriétaire est tenu de produire le certificat de performance énergétique visé au paragraphe 1.

En tout état de cause, le propriétaire doit mettre le certificat de performance énergétique à disposition de l'acheteur potentiel ou du nouveau locataire à l'ouverture des négociations, et le délivrer à leur issue.

Dans le cas de la vente ou de la location d'un bâtiment avant sa construction, le vendeur ou le bailleur doit fournir la preuve de la future performance énergétique du bâtiment, et produire le certificat de performance énergétique dans les quinze jours suivant la demande du certificat d'exploitation du bâtiment.

Le certificat de performance énergétique visé au paragraphe 1 a une **validité maximale de dix ans** à compter de sa délivrance. Il est mis à jour à chaque restructuration majeure ou rénovation qui modifie la classe énergétique du bâtiment ou de l'unité immobilière.

L'article 9 prévoit le rôle des régions et des autorités locales dans la mise en œuvre du décret. La présentation du certificat, comme on l'a déjà souligné, constitue une **obligation du bailleur** (ou du propriétaire en cas de vente), qui peut entrer dans l'obligation d'entretien prévue à l'article 1575 cod. civ.

7.2. Définitions générales

Au moment de l'adoption du décret-législatif n. 192/2005, il existait déjà quelques exemples de réglementation régionale de la rénovation énergétique, axés sur les exigences spécifiques des régions les plus intéressées par les besoins d'épargne énergétique (régions de montagne au nord, régions proches de l'Afrique au sud). Le décret adopte une série de **définitions générales**²²⁴, désormais valables pour tout le territoire national.

La **performance énergétique d'un bâtiment** est définie comme la quantité d'énergie primaire annuelle effectivement consommée ou qui est réputée être nécessaire pour répondre aux différents besoins énergétiques du bâtiment, aux exigences de la climatisation pour l'hiver et l'été, à la préparation de l'eau chaude à des fins sanitaires ou de toilettes, à la ventilation et, pour le secteur tertiaire, à l'éclairage, ainsi qu'aux systèmes d'ascenseurs et d'escaliers mécaniques. Ce montant est exprimé par un ou plusieurs descripteurs qui prennent en compte le niveau d'isolation du bâtiment et les caractères des installations techniques. La performance énergétique peut être exprimée en énergie primaire non renouvelable, renouvelable, ou totale (*i.e.* la somme totale de ce qui précède).

²²⁴

Voir l'article 2 du décret.

Le **certificat de performance énergétique du bâtiment** désigne un document, établi en conformité avec les normes contenues dans le décret, adopté par des experts qualifiés et indépendants, attestant de la performance énergétique d'un bâtiment grâce à l'utilisation de descripteurs spécifiques. Il fournit aussi des recommandations pour l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Le **certificat de qualification énergétique** est un document préparé et assermenté par un professionnel qualifié, qui n'est pas nécessairement un tiers par rapport à la propriété, à la conception ou à la construction du bâtiment. Ce document indique la demande d'énergie primaire, le classement du bâtiment ou de l'unité immobilière, par rapport au système de certification énergétique en place et aux maximaux fixés par la législation en vigueur pour le cas spécifique ou, en l'absence d'une définition de telles limites, aux valeurs établies pour un nouveau bâtiment identique.

7.3. La situation des régions italiennes

Le décret de base de 2005 décrit, en termes généraux, le certificat énergétique, sans abroger la réglementation déjà existante au niveau régional et sans l'uniformiser de manière détaillée afin de prendre en compte la grande diversité climatique des régions italiennes (nord/sud).

Parmi les régions qui avaient montré une forte sensibilité à la question du renouvellement énergétique, il convient de mentionner la **Lombardie**, le **Trentin-Haut-Adige** et la **Ligurie, qui ont anticipé** la législation européenne en la matière.

Ces régions avaient déjà prévu l'exigence de doter un bien à louer d'un certificat énergétique.

D'autres régions, comme les Marches, ont pris du retard dans la transposition au niveau régional de l'obligation de prédisposition du certificat introduite par le décret²²⁵.

7.3.1. Les sanctions

L'absence de sanctions pour le cas de non-délivrance du certificat a aussi représenté un obstacle à la mise en œuvre de la législation sur la rénovation énergétique. Pour en revenir à l'exemple des Marches, la situation a changé radicalement à la suite de **l'introduction de sanctions**.

Lesdites sanctions sont désormais prévues par le décret-loi n. 90/2013, qui a modifié **l'article 15** du décret-législatif 192/2005.

Cet article prévoit maintenant des sanctions imposées :

- Aux certificateurs ou experts qualifiés qui émettent un certificat de performance énergétique ou un rapport technique ne respectant pas les critères et les méthodes prévues par la législation existante. La sanction peut varier entre 700 et 4200 euros et elle est infligée par la région. La loi prévoit également des sanctions disciplinaires.
- Aux propriétaires, locataires ou gestionnaires de la vente tels que les agences immobilières dans le cas où, au moment de la négociation, la vente ou la location, l'immeuble n'est pas équipé d'un certificat de performance énergétique.

En particulier :

- 1) Si le bien est vendu sans être muni d'un certificat de performance énergétique, le vendeur encourt une amende variant entre 3.000 et 18.000 euros.

²²⁵ La région des Marches a mis en œuvre la législation nationale du 2005 seulement en 2013, avec la Résolution 19.03.2013, n. 382 (Bulletin officiel - Région des Marches n. 25 du 15.04.2013).

- 2) Si le bien est loué sans être équipé d'un certificat de performance énergétique, le locataire encourt une amende variant entre 1000 et 4000 Euros.
 - 3) Si l'annonce d'un bien à vendre ou à louer ne contient pas les paramètres d'énergie, la sanction administrative varie entre 500 et 3000 euros.
- Au directeur des travaux, dans le cas où il n'a pas remis à la municipalité, avec la déclaration d'achèvement des travaux, le certificat énergétique et l'affidavit de la conformité des travaux. L'amende varie entre 1000 et 6000 Euros et elle est infligée par la municipalité. En outre, la loi prévoit la communication à l'ordre ou collège professionnel compétent pour les mesures disciplinaires.
 - Aux propriétaire, locataire, gestionnaire de l'immeuble, ou au tiers qui assume la responsabilité, en cas d'absence de contrôle ou d'entretien des systèmes de climatisation. L'amende varie entre 500 et 3000 euros.
 - Au constructeur ou propriétaire qui réalise une nouvelle construction ou une rénovation importante sans délivrer le certificat. L'amende varie entre 3000 et 18000 euros.

7.3.2. Le registre des certificateurs

Dans les régions les plus attentives aux besoins de rénovation énergétique, comme la **Toscane**, la **Ligurie** et le **Trentin-Haut-Adige**, on prévoit des cours pour la formation des certificateurs, ainsi que l'enregistrement de ces professionnels dans un registre spécial. Dans d'autres régions, comme les Marches, on ne prévoit ni de cours pour devenir certificateur, ni d'inscription dans un registre des certificateurs.

Aussi, dans le sud de l'Italie où l'énergie est utilisée plutôt pour (éventuellement) rafraîchir les appartements en été plutôt que pour les chauffer en hiver, l'établissement du registre des certificateurs constitue encore l'exception plutôt que la règle.

7.3.3. Le système de contrôle

La région **Lombardie**²²⁶ prévoit des contrôles approfondis des certificats, ainsi que des sanctions pour les certificateurs en cas d'erreurs dans la préparation des certificats. Dans les autres régions, les contrôles n'ont pas fait l'objet d'une réglementation précise à ce jour.

7.3.4. L'obligation du certificateur d'indiquer dans le certificat les améliorations dont l'immeuble pourrait profiter

Les classes d'énergie sont comprises entre A4 (la plus efficiente du point de vue énergétique) et G (la moins efficiente, cette classe indique des gaspillages d'énergie importants). Le certificateur doit indiquer dans le certificat les mesures qui permettraient une amélioration de la performance énergétique de l'immeuble (par exemple, le remplacement des portes et des fenêtres par des éléments de dernière génération, l'abaissement du plafond avec un faux plafond).

Dans ce contexte, le certificateur élabore un plan d'intervention (par exemple, le remplacement des fenêtres), en indiquant les dépenses qu'il prévoit comme étant nécessaires à l'opération. **Le coût de ces interventions d'amélioration doit être amorti lors des neuf années suivantes.** Cette règle, ainsi que la prévision des allègements fiscaux de 65%, constituent les caractéristiques les plus efficaces du système italien.

²²⁶ Voir la Délibération du Conseil régional 26.06.2007, n. VIII / 5018 et ses modifications ultérieures portant « décisions concernant la certification énergétique des bâtiments, en application du décret-législatif n. 192/2005 et des articles 9 et 25 de la loi régionale n. 24/2006 ».

Il convient aussi de mentionner une tendance actuelle à un alignement entre les régions, du fait des lignes directrices au moyen desquelles l'Etat intervient chaque année, pour essayer d'augmenter le degré d'uniformisation de la discipline. La mise à jour de cette matière est donc constante. En dernier lieu, il convient de noter que l'Italie, dans le cadre de l'évaluation des perspectives de rénovation énergétique des bâtiments, doit résoudre non seulement le problème du froid en hiver, comme cela est le cas pour les pays nordiques, mais aussi les problèmes causés par la chaleur de l'été. Prenons le cas de Bolzano, qui est la ville la plus chaude en été et la plus froide en hiver : lorsque le bâtiment à construire se trouve dans un territoire de ce type, les deux situations doivent être prises pareillement en considération. Une autre réalité importante à laquelle l'Italie doit faire face est le nombre impressionnant d'immeubles faisant partie du patrimoine artistique et/ou historique régional, national ou mondial, qui empêche en tout ou partie la rénovation énergétique.

8. Projets de réformes législatives actuelles concernant la rénovation énergétique dans le droit au bail

À notre connaissance, aucune réforme législative n'est envisagée à l'heure où nous écrivons le présent rapport.

D. ÖSTERREICH

1. Abgrenzung zwischen Erhaltungspflicht, wertvermehrender Verbesserung und energetischer Gebäudesanierung

1.1. Allgemeines

In Österreich gibt es ein spezielles Gesetz für das Mietrecht (Mietrechtsgesetz, MRG²²⁷). Für die hier verfolgten Zwecke kann etwas vereinfacht gesagt werden, dass das MRG zwischen der **Pflicht** des Vermieters zur **Erhaltung**²²⁸ und der Pflicht des Vermieters zur Durchführung von **nützlichen Verbesserungen** durch bautechnische Massnahmen²²⁹ unterscheidet.²³⁰ Auch die nützlichen Verbesserungen können für den Vermieter eine Pflicht darstellen, wenn die präzisen, gesetzlichen Tatbestandsmerkmale erfüllt sind.

Beide Bereiche (Erhaltung und Verbesserungen) beschäftigen sich in wichtigen **Teilaspekten** mit der energetischen Sanierung, sprechen diese aber nicht explizit an. Wichtig zu sehen ist, dass das MRG eine weitere Norm aufweist, die bestimmte Formen der energetischen Sanierung explizit privilegiert. Vereinfacht lässt sich sagen, es werden gewisse Massnahmen der energetischen Sanierung (nach dem Recht der Bundesländer) der Erhaltungspflicht nach MRG gesetzlich gleichgestellt beziehungsweise unterstellt.²³¹ Sodann kennt das MRG spezielle Normen zur Erhöhung des Mietzinses bei der Durchführung von kostenintensiven Erhaltungsmassnahmen.²³²

1.2. Erhaltung

Die **Erhaltungspflicht** bedeutet, dass der Vermieter nach Massgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen hat, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils **ortsüblichen Standard** erhalten werden.²³³

Die Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst nach dem Gesetz ausdrücklich auch die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur **Senkung des Energieverbrauchs** oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen.²³⁴ Dies bedeutet, dass der Vermieter von sich aus

²²⁷ Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG), BGBl. Nr. 520/1981. Der Anwendungsbereich des MRG ist auf bestimmte Mietverträge und Objekte beschränkt. Dies sind in erster Linie ältere Objekte, wo sich die Problematik der Erhaltung besonders stellt. Auf dem Mietmarkt spielt auch die Miete nach Allgemeinem Bürgerlichem Gesetzbuch (ABGB) eine grosse Rolle. Diese Mietverträge sind in der Praxis meist auf exakt 3 Jahre befristet (mit gewissen Möglichkeiten einer Vertragsverlängerung). Der Vermieter ist zur Erhaltung im ursprünglichen Zustand verpflichtet (§ 1096 ABGB). Zu Modernisierungen ist er nicht verpflichtet. Es finden sich bei der Miete nach ABGB soweit ersichtlich in der Literatur keine Ansätze für eine Mietzinserhöhung wegen Energiesparmassnahmen oder Verbesserungen. Aus diesen Gründen wird in der weiteren Folge des Gutachtens auf die Miete nach ABGB nicht eingegangen.

²²⁸ § 3 MRG.

²²⁹ § 4 MRG.

²³⁰ Das Gesetz kennt auch die nützlichen Verbesserungen durch Vereinigung von Wohnungen (§ 5 MRG), die aber hier keine Rolle spielt.

²³¹ § 18 b MRG.

²³² § 18 MRG.

²³³ § 3 Abs. 1 MRG.

²³⁴ § 3 Abs. 2 Nr. 5 MRG. Dazu noch vertiefter später im Text.

tätig werden muss, um den **ortsüblichen Standard** in Bezug auf den Energieverbrauch des Gesamtgebäudes zu erreichen. Einen darüberhinausgehenden Standard muss er aber im Rahmen der Erhaltungspflicht nicht herstellen. Diese Normen sind zwingendes Recht und können nicht vertraglich abgeändert werden.²³⁵

Das Gesetz ordnet energiesparende Massnahmen unter gewissen Bedingungen als Erhaltungsarbeiten ein. Beispiele aus der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) sind die Anbringung eines Vollwärmeschutzes oder der Einbau neuer Fenster.²³⁶ Dadurch kann es als Begleiteffekt zu Verbesserungen kommen, die aber insgesamt der Erhaltung unterstehen (sogenannter „dynamischer Erhaltungsbegriff“).²³⁷

Voraussetzung ist, dass der **Zustand** des Hauses berücksichtigt wird und eine **Rentabilität** der Massnahmen gegeben ist. Die Rentabilität richtet sich aber nicht nach volkswirtschaftliche Überlegungen. Es sind nur betriebswirtschaftliche Überlegungen massgeblich. Es bleibt jedoch im Gesetz offen, unter welchen Voraussetzungen die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu dem allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und zu den zu erwartenden Einsparungen stehen müssen. Dies bedeutet, dass das Gesetz nichts darüber aussagt, in welchem Zeitraum sich die Investition durch die sie bewirkende Reduzierung des Energieverbrauches amortisieren muss. Von Bedeutung ist nur die Eignung als energiesparende Massnahme an sich.²³⁸

1.3. Nützliche Verbesserungen

Es kann nach Massgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten eine Verpflichtung des Vermieters bestehen, **nützliche Verbesserungen** durchzuführen. Voraussetzung ist, dass die Verbesserungen im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses **zweckmässig** erscheinen und ihre Kosten (durch die sogenannte Mietzinsreserve) gedeckt sind. Diese Massnahmen der nützlichen Verbesserungen sind im Gesetz taxativ aufgezählt. Einige dieser Massnahmen haben auch Relevanz für den Energieverbrauch. So zum Beispiel Wasser- und Beheizungsleitungen, Austausch von Fenstern, Türen und Dächern (allerdings gemäss dem Gesetz aus dem Motiv des Schallschutzes) und Anschluss an die Fernwärmeversorgung.²³⁹ Der Effekt des Energiesparens wird hier aber vom Gesetz nicht direkt angesprochen. Dies ergibt sich implizit.

Den Begriff der **wertvermehrenden Verbesserungen** kennt das österreichische Mietrecht soweit ersichtlich nicht. Ein Mieter hat derartige Arbeiten zu dulden.²⁴⁰ Der Vermieter kann dafür keine Mieterhöhung beziehungsweise Deckung aus der Mietzinsreserve verlangen, wenn es sich nicht gleichzeitig um Erhaltungsarbeiten oder nützliche Verbesserungen gemäss der taxativen Aufzählung des Gesetzes handelt.

²³⁵ Welser/Zöchling-Jud, Bürgerliches Recht II, 14. Aufl. 2015, S. 262 f.

²³⁶ OGH, 25.8.2011, 5 Ob 210/10h, SZ 2011/107: Zur Senkung des Energieverbrauchs führende Massnahmen wie die Aufbringung eines äusseren Fassadenvollwärmeschutzes und Einbau neuer Fenster sind kraft Gesetzes (§ 3 Abs 2 Z 5 MRG, etc.) als das gesamte Haus betreffende Erhaltungsarbeiten anzusehen.

²³⁷ OGH, 26.9.2000, 5 Ob 64/00y: Durch die Verweisung auf § 3 Abs. 1 MRG ist klargestellt, dass die Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung ist, sodass zweckmässige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, auch wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden.

²³⁸ Zu allem Beer/Vospernik, in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht-Kurzkommentar, 2. Aufl. 2014, § 3 Rd Nr. 28.

²³⁹ § 4 Abs. 2 MRG.

²⁴⁰ § 8 Abs. 2 MRG.

2. Anwendung auf Wohn- und Geschäftsräume

Das MRG erfasst in seinem Anwendungsbereich auch Geschäftsräumlichkeiten.²⁴¹ Die unter 1. dargestellte Rechtslage bezieht sich auch auf Geschäftsräume, soweit die anderen Anwendungsvoraussetzungen des MRG vorliegen.

3. Auswirkungen auf die Mietzinsgestaltung (Mieterhöhungen)

3.1. Allgemeines

Bevor auf Mieterhöhungen eingegangen wird, ist die Finanzierung betreffend zu sehen, dass in Österreich recht umfassende staatliche, insbesondere landesrechtliche Förderungsprogramme in Form von Einmalzahlungen und Landesdarlehen zur energetischen Sanierung bestehen.²⁴² Diese werden an den Hauseigentümer bzw. die Wohnungs-Eigentümer (in der Schweizer Terminologie Stockwerkseigentümer) des Gebäudes vergeben.

Insofern der Eigentümer, der von solchen Förderungen profitiert, ein Vermieter ist, so sieht das MRG folgendes vor: Werden an einem Haus **Sanierungsmassnahmen** vorgenommen, die mit Mitteln gefördert werden, die auf Grund der Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes (WSG 1984²⁴³) gewährt worden sind, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt. Ist zusätzlich zur Finanzierung der Sanierungsmassnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine **Erhöhung der Hauptmietzinse** notwendig, so gelten **Sanierungsmassnahmen** (im Sinne des jeweiligen Bundes- oder Landesrechts) in den Verfahren zur **Erhöhung der Hauptmietzinse** gemäss MRG als **Erhaltungsarbeiten**.²⁴⁴ Die energetische Sanierung erfährt hier eine sehr wichtige Privilegierung. Sie gilt auch als Erhaltung (bzw. als Pflicht des Vermieters), wenn sie über die Grenzen „ortsüblicher“ Erhaltung hinausgeht oder keine nützliche Verbesserung im Sinne der taxativen Aufzählung des Gesetzes darstellt.

3.2. Gerichtliches Verfahren

Wichtig zu sehen ist, dass die Mieterhöhung ein aufwendiges, gerichtliches Verfahren voraussetzt.²⁴⁵ Das Verfahren kann sich in Grundsatzentscheidungen, Zwischenentscheidungen über die Höhe und Endentscheidung teilen.²⁴⁶ Auch nachträgliche Anpassungen der Erhöhungen sind im Gesetz vorgesehen.²⁴⁷ Es sind vom Vermieter zahlreiche Urkunden beim Gericht einzureichen.²⁴⁸ Diese Verfahren sind sehr aufwändig und müssen sehr präzise vorbereitet werden.

²⁴¹ § 1 MRG: Geschäftsräumlichkeiten aller Art.

²⁴² Siehe dazu später unter 6.

²⁴³ Auf Bundesebene bestehen heute noch einzelne Teile des Bundesgesetzes vom 27. November 1984 über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Stadterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz - WSG), BGBl. Nr. 483/1984. Dieses Gesetz ist heute weitestgehend durch Landesrecht überlagert.

²⁴⁴ § 18 b MRG.

²⁴⁵ In grösseren Gemeinden bestehen allgemeine Schlichtungsstellen für das Mietrecht, die sich u.a. auch um diese Entscheidungen nach § 18 MRG kümmern (§ 39 MRG).

²⁴⁶ § 18 a MRG.

²⁴⁷ § 19 MRG.

²⁴⁸ § 19 MRG.

3.3. Berechnung der Mieterhöhung

Die im Rahmen des Mietzinserhöhungsverfahrens zu erstellenden Berechnungen sind äusserst komplex. Der Vermieter soll auf diesem Wege die Möglichkeit erhalten, die Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung durch eine Mietzinserhöhung zu finanzieren, wobei die finanzielle Belastung für die Mieter so gering wie möglich gehalten werden soll.²⁴⁹ Wichtige Grundlage der Berechnungen ist die jährliche sog. Hauptmietzinsabrechnung.²⁵⁰

Im Überblick kann gesagt werden, es wird zunächst ermittelt, welche Mittel zur Verfügung stehen und welche Kosten anfallen. Bei einem Fehlbetrag wird sodann in einem sehr speziellen Verfahren ermittelt, wie die einzelnen Mieter zur Deckung des Fehlbetrages durch Erhöhung der Mieten beizutragen haben.

Wenn die **Kosten**²⁵¹ einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar anstehenden grösseren Erhaltungsarbeit²⁵² in der Summe der sich in den vorausgegangenen **zehn Kalenderjahren** ergebenden Mietzinsreserven²⁵³ **keine Deckung** finden und die während des zukünftigen Verteilungszeitraums (max. 10 Jahre) zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen²⁵⁴ übersteigen, so kann zur Deckung des **Fehlbetrags** eine **Erhöhung** des Hauptmietzinses vom Vermieter gerichtlich begehrt werden.²⁵⁵

Es wird das zur Finanzierung des Deckungsfehlbetrags notwendige eigene oder fremde Kapital des Vermieters samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen Geldbeschaffungskosten sowie das auf den Kalendermonat umzurechnende Erfordernis zur Tilgung und angemessenen Verzinsung dieses Kapitals festgelegt. So ergibt sich das **monatliche Deckungserfordernis**.

Berücksichtigt wird ein nach freier Überzeugung²⁵⁶ festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung der Kosten von laufend wiederkehrenden **Erhaltungsarbeiten** und der laufend fällig werdenden Aufwendungen für die mit dem Eigentum verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen zuzüglich des allfälligen Betrags, der zur Tilgung und Verzinsung einer finanzierten früheren Erhaltungsarbeit je Kalendermonat aufgebracht werden muss.²⁵⁷

Berücksichtigt wird sodann die (schematisierte bzw. abstrakte) Gesamtsumme der für die vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehenden Mietgegenstände des Hauses. So ergeben sich die anrechenbaren **monatlichen Hauptmietzinse**. Sie werden dem monatlichen Deckungserfordernis gegenübergestellt.

²⁴⁹ Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht-Kurzkommentar, 2. Aufl. 2014, § 18 Rdnr. 1.

²⁵⁰ § 20 MRG: Der Vermieter hat in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres zu legen.

²⁵¹ Es sind durch eingeholte Kostenvoranschläge die Sanierungskosten mit gesetzlich limitierten Bauverwaltungskosten zu ermitteln.

²⁵² Einschliesslich der anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten und unter Berücksichtigung öffentlicher Zuschüsse für die Sanierung.

²⁵³ Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Gegenüberstellung der ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres errechnet, ist die Mietzinsreserve oder der Mietzinsabgang des Kalenderjahres. (§ 20 Abs. 2 MRG).

²⁵⁴ Die Abrechnung hat als Einnahmen u.a. auszuweisen: die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins) entrichteten Beträge.

²⁵⁵ § 18 Abs. 1 MRG.

²⁵⁶ § 273 ZPO.

²⁵⁷ § 18 Abs. 1 Nr. 5 MRG.

Findet das monatliche Deckungserfordernis **keine Deckung**, liegt es aber unter der Summe der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, kommt es nur zu einer **beschränkten Hauptmietzinserrhöhung** entsprechend der Höhe des Deckungserfordernisses im Verhältnis zu den anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinsen bis maximal auf den für das jeweilige Mietobjekt massgeblich anrechenbaren Hauptmietzins.²⁵⁸

Übersteigt das monatliche Deckungserfordernis die anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, so ist der nicht durch die anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse abgedeckte, noch aushaftende Fehlbetrag des monatlichen Deckungserfordernisses auf die Nutzfläche aufzuteilen.²⁵⁹ Für jedes Mietobjekt werden dann der anrechenbare monatliche Hauptmietzins (erste Stufe) und der aushaftende Fehlbetrag pro Quadratmeter (zweite Stufe der Erhöhung) zusammen gezählt. So ergibt sich in Summe multipliziert mit der Nutzfläche des Mietgegenstandes die volle oder eigentliche Hauptmietzinserrhöhung. Diese zweite Erhöhung kann beträchtliche Ausmasse erreichen.²⁶⁰

Keine Erhöhung ist zulässig für bestimmte Substandard-Wohnungen (sog. Kategorie-D Wohnungen²⁶¹) und für befristete Verträge mit einer Laufzeit von unter vier Jahren.²⁶²

3.4. Vereinbarungen über Mieterhöhungen wegen Sanierungen

Die gesetzlichen Beschränkungen über die Mietzinsbildung gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen sowie zur Deckung der Kosten von **geförderten Sanierungsmassnahmen**. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluss des Mietvertrags zulässig; das Ausmass der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.²⁶³

²⁵⁸ § 18 Abs. 2 MRG: „Ist der monatliche Hauptmietzins, den ein Hauptmieter für seinen Mietgegenstand entrichtet, niedriger als der bei der Berechnung der Gesamtsumme nach Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesene Betrag, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) dem Vermieter während des festgesetzten Verteilungszeitraums die Anhebung dieses Hauptmietzinses nach Massgabe des Deckungserfordernisses (Abs. 1 Z 4 und 5) bis zu der im Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesenen Höhe des Hauptmietzinses zu bewilligen“.

²⁵⁹ § 18 Abs. 3 MRG: „Findet das nach Abs. 1 Z 4 und 5 ermittelte Deckungserfordernis in der nach Abs. 1 Z 6 ermittelten Gesamtsumme nicht oder nicht zur Gänze Deckung, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) neben der nach Abs. 2 allenfalls zu bewilligenden Anhebung der Hauptmietzinse die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses während des festgesetzten Verteilungszeitraums in der Weise zu bewilligen, dass der Vermieter von jedem Hauptmieter eines Mietgegenstandes im Haus neben dem für den Mietgegenstand nach Abs. 1 Z 6 ausgewiesenen und allenfalls nach Abs. 2 angehobenen monatlichen Hauptmietzins den auf den Mietgegenstand nach dem Verhältnis der Nutzflächen (§ 17) entfallenden Anteil am nicht gedeckten Teil des Deckungserfordernisses begehren darf“.

²⁶⁰ Darauf weist Stabentheiner hin (Mietrecht, 3. Aufl. 2010, Rdnr. 293).

²⁶¹ Ausstattungskategorie D und wenn für die Wohnung ein Hauptmietzins vereinbart wurde, der 0,86 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat übersteigt.

²⁶² Zu allem § 18 Abs. 1 – 5 MRG. Im Einzelnen sind die Formulierungen des Gesetzes sehr kompliziert. Es wurde hier im Text in erster Linie auf Kürze und systematische Verständlichkeit Wert gelegt. Für Details kann in diesem Rahmen auf den sehr umfassenden Gesetzestext von § 18 MRG verwiesen werden (abrufbar unter www.ris.bka.gv.at).

²⁶³ § 16 Abs. 10 MRG.

4. Rechte der Mieterschaft, Mitspracherechte

Allen Mietern eines Hauses kommt in dem gerichtlichen Verfahren zur Mieterhöhung die Parteistellung zu (Passivlegitimation).²⁶⁴ Im Verfahren können die Mieter Einwendungen vorbringen, die sich auf das Bestehen der gesetzlichen Voraussetzungen der Mieterhöhungen beziehen.

Eine besondere verfahrensrechtliche Regelung besteht, wenn eine Erhöhung der Hauptmietzinse auch dann erforderlich ist, wenn die von den Hauptmietern gegen die Hauptmietzinsabrechnung der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen **Einwendungen** berechtigt sind. Ist in diesem Fall zu befürchten, dass durch die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter die Durchführung der Erhaltungsarbeiten verzögert würde, so kann das Gericht die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter einer späteren Entscheidung vorbehalten und hat zunächst die Höhe der anrechenbaren Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festzusetzen.²⁶⁵

Die Interessen der Mieterschaft werden im Ergebnis dadurch geschützt, dass ein gerichtliches Verfahren stattzufinden hat und dass die gesetzlichen Tatbestandselemente der Mieterhöhung sehr spezifisch umschrieben sind. Der Massnahme selbst kann aber von den Mietern soweit ersichtlich nicht widersprochen werden, wenn sie eine für den Vermieter verpflichtende Erhaltungsarbeit ist oder den Anforderungen einer Sanierungsmassnahme nach dem jeweiligen Landesrechts (Sanierungsprogramme) entspricht.²⁶⁶

5. Spezielle Kündigungsrechte des Vermieters oder des Mieters

Es gibt soweit ersichtlich keine speziellen Kündigungsrechte des **Mieters** wegen einer Erhaltungsarbeit bzw. Sanierung. Der Mieter hat vielmehr die Pflicht, solche Massnahmen zu dulden. Dies betrifft auch Sanierungen, die durch Landesrecht vorgesehen sind und gefördert werden.²⁶⁷

Es kann ein Kündigungsgrund für den **Vermieter** sein, wenn ein **Neubau** eines bestehenden Gebäudes vorgenommen wird. Voraussetzung ist, dass ein Miethaus ganz (oder in Teilen) abgetragen oder umgebaut werden soll. Mit dem Abbruch (Umbau) muss die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt sein. Es muss die **Bezirksverwaltungsbehörde** auf Antrag des Bauwerbers mit sog. **Interessenbescheid** (verwaltungsrechtliche Verfügung) erkannt haben, dass unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten von Bedeutung ist. Die zu berücksichtigenden Zwecke sind: **Assanierungszwecke**, zur Vermehrung der Wohnungen (bzw. zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes) oder Beseitigung eines qualitativen Wohnfehlbestandes. Der Neubau muss hier im übergeordneten, **öffentlichen Interesse** liegen. Es muss auch hier dem Mieter eine **Ersatzwohnung** beschafft werden.²⁶⁸

Der Prüfung des öffentlichen Interesses ist ein strenger Massstab zugrunde zu legen. So wurde z.B. vom österreichischen Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass der Bau von Luxuswohnungen nicht

²⁶⁴ Illredits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht-Kurzkommentar, 2011, § 18, Rdnr. 4.

²⁶⁵ § 18 Abs. 4 MRG.

²⁶⁶ § 18 b MRG.

²⁶⁷ § 18 b MRG.

²⁶⁸ § 30 Abs. 2 Nr. 15 MRG.

die Voraussetzungen des öffentlichen Interesses erfüllt, um eine bestehende Wohnungsnot zu mildern.²⁶⁹

Dieser Kündigungsgrund nach MRG muss gegen jeden Mieter einzeln gerichtet werden und ist keine Gruppenkündigungen im eigentlichen Sinn. Es ist aber zu sehen, dass der **Interessenbescheid** (Verfügung) der Bezirksverwaltungsbehörde gewisse faktische Wirkungen für alle Mieter hat. Im Verfahren vor der Bezirksverwaltungsbehörde haben alle Mieter verwaltungsrechtliche Parteistellung. Die Bindungswirkung dieses Bescheides richtet sich gegen das Zivilgericht im späteren Kündigungsverfahren, das zusätzlich vom Vermieter gegen die Mieter angestrengt werden muss.²⁷⁰

6. Mietrechtliche oder andere Anreize für den Vermieter zur Vornahme energetischer Verbesserungen

6.1. Anreize

Wenn ein Vermieter die Erhaltungspflicht oder die Pflicht zu nützlichen Verbesserungen nicht beachtet, so kann auf Antrag der Gemeinde oder eines Hauptmieters ein **gerichtlicher Auftrag** zur Durchführung erteilt werden.²⁷¹ Die Nichtbefolgung kann einen gerichtlichen Straftatbestand bilden.²⁷² Ein Ziel der Norm ist es, sogenannten „Absiedlungsterror“ zu unterbinden.²⁷³ Diese Sanktionen bilden einen „negativen“ Anreiz für den Vermieter, sich gesetzeskonform zu verhalten. Voraussetzung für diesen Anreiz ist, dass es sich um Arbeiten handelt, die von der Erhaltungspflicht (bzw. von der Pflicht zur Vornahme von nützlichen Verbesserungen) umfasst sind.

Für die Sanierung im engeren Sinne (ausserhalb Erhaltung ortsüblichen Zustandes und verpflichtende Verbesserungen), bestehen keine gesetzlichen Pflichten des Vermieters, diese vorzunehmen. Ein „positiver“ Anreiz zu deren Vornahme kann im Mietrecht klar darin gesehen werden, dass landesrechtlich vorgesehene Sanierungsmassnahmen gesetzlich den Erhaltungsmassnahmen **gleichgestellt** sind.²⁷⁴ Dies aber nur insoweit, als es die **Mieterhöhungen** betrifft.

6.2. Wohnbauförderung und Sanierung

Im Bereich der Bundesländer gibt es zahlreiche Programme, die eine Wohnbau-Förderung für Sanierungen vorsehen.

Für das Bundesland **Vorarlberg** kann z.B. auf ein Programm zur Wohnhaussanierung verwiesen werden.²⁷⁵ Gefördert werden hier Privatpersonen, die ein mindestens 20 Jahre altes Gebäude sanieren, unabhängig davon, ob sie Eigentümer oder Mieter des Gebäudes sind.

²⁶⁹ VwGH, zitiert nach Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht-Kurzkommentar, § 30 MRG, Rdnr. 199. Die genaue Quelle, MietSlg 25.288/6, ist am SIR nicht im Volltext zugänglich und konnte nicht eingesehen werden.

²⁷⁰ Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht-Kurzkommentar 2011, § 30 MRG, Rdnr. 198.

²⁷¹ § 6 MRG.

²⁷² § 27 Abs. 6 MRG.

²⁷³ Der Begriff Absiedlungsterror (bzw. dessen Vermeidung als Normzweck) wird in diesem Zusammenhang verwendet von Welser/Zöchling-Jud, Bürgerliches Recht II, 14. Aufl. 2015, S. 263, Rdnr. 1008.

²⁷⁴ § 18 b MRG.

²⁷⁵ https://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/wohnen/wohnbaufoerderung/weitereinformationen/wohnhaussanierung/wohnhaussanierung.htm (Stand 16.6.2016).

Die Förderung wird nur gewährt, wenn gewisse **Einkommensgrenzen** nicht überschritten werden (für Einzelpersonen im Jahr 2016 Euro 3'000,- mtl.; für Mehrpersonen-Haushalte im Jahr 2016 Euro 5'300,- mtl.). Bei Überschreiten der Grenze bestehen Einschleif-Regelungen.

Als **Sanierungsmassnahmen** gelten alle thermischen Verbesserungsmassnahmen in der Gebäudehülle. Dazu zählen z.B.: Aussenwand, einschliesslich Trockenlegung von Kellermauerwerk; Haus- und Wohnungseingangstüren und Fenster; Fensterverglasung und Fenster-/Rollläden (im Zusammenhang mit Fenster- oder Fassadensanierung); Dach, oberste Geschossdecke; unterste Geschossdecke, etc.

Die Förderung erfolgt unterschiedlich und besteht abhängig von der Höhe der anerkannten Sanierungskosten in einem Kredit oder einem einmaligen Zuschuss. Die Höhe der Förderung ist davon abhängig, ob eine Bauteilsanierung oder eine umfassende energetische Sanierung durchgeführt wird.²⁷⁶ Je höher die Kosten der Sanierung, desto höher ist auch das Förderungsausmass. In der höchsten Förderstufe 5 wird bis zu Kosten von Euro 55.000 ein einmaliger Zuschuss von 40 % gewährt und über Euro 55'000 zu 90 % der Kosten als Darlehen vergeben.

Es bestehen Obergrenzen für anerkannte Sanierungskosten. Bei der energetischen Sanierung eines Eigenheims beträgt die Obergrenze der anerkannten Sanierungskosten Euro 1.400,- je Quadratmeter.

Es kann unter bestimmten Umständen auch der Kaufpreis eines Altgebäudes als Sanierungskosten anerkannt und gefördert werden. Wichtigste Voraussetzung ist, dass der Kauf nicht länger zurückliegt als zwei Jahre ab Antragstellung für die Förderung.

Ähnliche Programme bestehen in zahlreichen Bundesländern²⁷⁷ und zusätzlich auf der Ebene des Bundes in der Form des Sanierungsschecks²⁷⁸ und teilweise auch auf der Ebene der Kommunen.²⁷⁹

Der Zusammenhang dieser Förderprogramme mit der Mieterhöhung nach dem MRG ist wie folgt zu sehen: Ausgangsbasis des zur Verfügung stehenden Kapitals ist die Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven. Hinzuzurechnen sind allfällige Zuschüsse, die aus Anlass der Durchführung der Arbeiten gewährt werden.²⁸⁰ In einem vermieteten Gebäude (und unter Vollenwendung des MRG) kommen diese Zuschüsse den Mietern zugute, indem sie das Ausmass der Mieterhöhungen verringern.

²⁷⁶ Eine umfassende energetische Sanierung liegt vor, wenn beim gesamten Wohngebäude: a) zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschossdecke, Aussenwand, unterste Geschossdecke oder b) zwei Teile der Gebäudehülle gemäss lit. a) und das energetisch relevante Haustechniksystem (Heizung, Warmwasser) gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil thermisch saniert werden und ein Gebäudeausweis für die Förderstufen 2 – 5 vorliegt und c) die Mindestanforderungen bezüglich Heizwärmebedarf und Ökopunkte erfüllt werden. Siehe die Angaben auf der oben genannten Seite des Landes Vorarlberg.

²⁷⁷ Für die Steiermark z.B. <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12118364/117873198/>. Für Salzburg z.B. https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Seiten/wbf-neu-sanierungsfoerderung.aspx. Für die Bundeshauptstadt Wien: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbau-foerderung/wohnungsverbesserung/thewosan.html>. Für Tirol <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen-/wohnbaufoerderung/sanierung/> (jeweils Stand Juni 2016).

²⁷⁸ Gefördert werden thermische Sanierungen im privaten Wohnbau für Gebäude, die älter als 20 Jahre sind. Die Förderungsaktion startet jeweils an einem bestimmten Datum für ein Jahr. Anträge können so lange gestellt werden, wie Budgetmittel zur Verfügung stehen. Die Förderung beträgt zwischen 3.000 Euro und maximal 8.000 Euro für die thermische Sanierung. Siehe dazu <http://www.bundesfoerderung.at/>. (Stand Juni 2016).

²⁷⁹ Siehe z.B. für die Stadt Innsbruck: <https://www.innsbruck.gv.at/page.cfm?pageid=8017> (Stand Juni 2016).

²⁸⁰ § 18 Abs. 1 Nr. 1 MRG.

6.3. Die Gebäuderenovierungsstrategie gemäss Energie-Effizienz-RL

Jeder Mitgliedsstaat der EU muss seit 2014 alle drei Jahre der Europäischen Kommission eine Gebäuderenovierungsstrategie mitteilen.²⁸¹ Im NEEAP²⁸² 2014 für Österreich²⁸³ wird erläutert, dass ein signifikantes Volumen an Gebäuderenovierung in den österreichischen Bundesländern vor allem über die Wohnbauförderung ausgelöst wird. Es ergibt sich eine für die Einsparung von Energie relevante jährliche Sanierungsrate von etwa einem Prozent des gesamten Gebäudealtbestandes. Diese Schätzung ergibt ein Potenzial von 2.185 GWh/a für Wohngebäude und von 1.130 GWh/a für Nicht-Wohngebäude nach dem Jahr 2020.

7. Pflichten des Vermieters, dem Mieter einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen

Österreich hat die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden²⁸⁴ teilweise im Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (EAVG²⁸⁵) umgesetzt. Unter dem Begriff der „Inbestandgabe“ ist nach österreichischer Rechtsprache die Vermietung zu verstehen.

Gemäss § 1 des EAVG hat der Vermieter die Pflicht, bei der Vermietung eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Mieter einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen. Ebenso hat er die Pflicht in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte Angaben zu bestimmten Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjekts zu machen.

8. Aktuelle Gesetzgebungsprojekte im Bereich der energetischen Sanierung und im Mietrecht

Soweit ersichtlich bestehen derzeit keine aktuellen Gesetzesprojekte in diesem Bereich.

²⁸¹ Art. 4 Abs. 2 der Energie-Effizienz-Richtlinie.

²⁸² National Energy Efficiency Action Plan.

²⁸³ <http://www.bmwf.w.gv.at/EnergieUndBergbau/SicherheitImBergbau/Documents/NEEAP%2030042014.pdf>, S. 63 ff., (Stand Juni 2016).

²⁸⁴ ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13.

²⁸⁵ Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012, BGBl. I Nr. 27/2012.

E. SCHWEDEN

For a better understanding of Swedish tenancy law – in particular rules relating to renovation and its potential effects on rents – we find it helpful to first describe the general features of the regulatory system in this area and briefly comment on the Swedish rental housing market.

The majority of apartments in Sweden are either generally rental apartments (*hyresrätt*) or so called *bostadsrätt*. The latter is an apartment in a particular kind of housing cooperative (*bostadsrättsförening*); however, in many ways, it can be considered to be the equivalent of ownership of an apartment. In 2014, there were around 2.3 million apartments in apartment buildings in Sweden. About 60% of those were rental apartments and about 40% *bostadsrätter*.²⁸⁶ Of the approximately 1.4 million rental apartments, about 725'000 are owned by municipal housing companies and 700'000 by private organizations.²⁸⁷

Rules regulating rents and the relationship between landlord and tenants are laid down in the Tenancy Act (*Hyreslagen*) incorporated in to Chapter 12 of the Land Code of 1970 (*Jordabalken (1970:994)*).²⁸⁸ Additional rules are laid down in the Tenancy Bargaining Act (*Hyresförhandlingslag (1978:304)*).²⁸⁹ There are two alternative procedures for determining the rent. This is covered by section 19 in the Tenancy Act, which provides that rents for residential units shall be determined in the tenancy agreement or, if the agreement contains a bargaining clause under the Tenancy Bargaining Act, in the negotiated agreement. In practice, both rents and increases in rents for residential units are in most cases determined by the latter procedure. It is due to the fact that the rents for residential units owned by municipally owned housing companies are almost exclusively determined by collective bargaining pursuant to the rules laid down in the Tenancy Bargaining Act and that about 90 percent of the rents for privately owned dwellings are decided in the same manner. Hence, the vast majority of rents for residential units in Sweden are determined by agreements concluded under collective bargaining procedures.

For all residential units where the rent is not determined through collective bargaining pursuant to the rules laid down in the Tenancy Bargaining Act, the landlord can, in principle, freely decide the rent. A tenant that has accepted an unreasonably high rent may however have it reduced in the future by requiring a utility value review of the rent in accordance with section 55 in the Tenancy Act.

Section 55 in the Tenancy Act provides that if the landlord and tenant are disputing the amount of the rent, a court shall determine what constitutes a “reasonable amount” (*skäligt belopp*). In order to assess the reasonableness of the rent, it must be compared with the rent for apartments that are equivalent in terms of “utility value” (*bruksvärde*). An amount is not reasonable or fair if it is *significantly* higher than the rent for units of equivalent utility value. What is deemed significantly higher depends on the circumstances in the specific case, however, it is generally considered to be about 5%.²⁹⁰ The “utility value” of an apartment is assessed with regards to similar apartments in the

²⁸⁶ http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse-/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Bostadsbestand/87469/87476/Behallare-for-Press/374838/ (22.09.2015)

²⁸⁷ Information from the Swedish Association of Municipal Housing available at http://www.sabo.se/om_sabo/english/Sidor/default.aspx (20.08.2014).

²⁸⁸ *Jordabalken (1970:994)* is available in Swedish at http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordabalk-1970994_sfs-1970-994/ (22.06.2016).

²⁸⁹ *Hyresförhandlingslag (1978:304)* is available in Swedish at http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/sfs_sfs-1978-304/ (22.06.2016).

²⁹⁰ L. Holmqvist & Rune Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, 9th ed., Vällingby: Norstedts Juridik AB 2009, p. 592 .

same location. When assessing the utility value, the following shall be taken into account: the size of the apartment; number of rooms; standard; general condition; the housing environment; the location of the building; local services and the attractiveness of the area etc.²⁹¹ The apartment's construction cost and operational costs shall, however, not be considered.

Rents may be increased if the landlord carries out improvements to the property, which does not have insignificant effect on the utility value of the residential unit. However, the measure taken must be approved by the tenants concerned or permission granted by the regional rent tribunal in order for it to be accounted in the assessment of the rent (sections 55a and 18d of the Tenancy Act).

Charges for expenses relating to heating, supply of hot water and electricity and charges for water and sewages shall be determined by the rental agreement. However, there is no obligation to determine those charges if the cost of the utility is charged to the tenant by individual metering or if the tenancy agreement includes a bargaining clause and the basis of payment calculation has been decided in a bargaining agreement (section 19 in the Tenancy Act). For residential units, charges for heating (including electric heating), water and sewages are normally included in the rent whereas supply of electricity is charged using individual metering.

For the purpose of this national report, it may also be mentioned that the renovation of the over one million housing units built during 1960-1975 as part of the so called million homes program (*miljonprogrammet*) is high on the political agenda in Sweden. The questions discussed are, in particular, how the renovation shall be financed and the possibility to combine renovation with energy efficiency measures.²⁹² Many of the suburban million homes program areas have high levels of unemployment and are dominated by first and second generation immigrants. They will thus have difficulties in paying a higher rent following a major renovation. Given this context, the government has proposed to grant SEK one billion in funding for energy saving renovations in order to encourage such renovations and at the same time mitigate the risks of increase in rents.²⁹³

1. Delimitation of the duty to maintain the building, of value-added improvements and of energy-efficient building renovation

1.1. Rules on considerable renovation in general lease law

The rules related to renovation are principally laid down in **section 18d of the Tenancy Act**. They concern tenants' influence and rights in connection with improvements and alterations of residential units. Section 18d provides, in essence, that a landlord who wishes to carry out improvements to the property that do not have a mere insignificant effect on the utility value of the residential unit, may do so **only if those measures are approved by the tenants concerned or if permission is granted by the regional rent tribunal**. The general idea reflected in the provision is thus that the tenants and the landlord shall agree on the renovation and that the rent tribunal shall be used as a last resort to resolve the matter. In case the improvements to the property has a mere insignificant effect of the utility value

²⁹¹ Karnov 2016, legal database, commentary to section 55 of the Tenancy Act.

²⁹² See for example H. Lind, The effect of rent regulations and contract structure on renovation: A theoretical analysis of the Swedish system, Working Paper 2014:10, and H. Lind *et al.*, Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study, Working Paper 2014:02. The two reports are available at <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:758315/FULLTEXT01.pdf> and at <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:706127/FULLTEXT01.pdf> (22.06.2016).

²⁹³ <http://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2015/08/ur-budgetproposition-for-2016-investeringar-for-fler-jobb/> (22.06.2016).

of the residential unit, the landlord does not need approval from the concerned tenants nor from the rent tribunal.

1.2. Specific rules on energy-efficient building renovation in the codified lease law

There are no rules in the Tenancy Act specifically regulating energy-efficient building renovation.

1.3. Definition of value adding improvements

Under Swedish tenancy law it is not clear whether an energy-efficient building renovation may be considered as a measure increasing the standard of the residential unit and thereby justifying a rent increase. The general rule provides that there is an increase in the standard if the measure or renovation has **more than a merely “limited effect” (*obetydlig inverkan*) on the “utility value” (*bruksvärde*) of the residential unit** (for a description of the utility value see the following paragraph).²⁹⁴ To our knowledge, there is no case law dealing with the specific question of whether an energy-efficient building renovation in itself can have a more than limited effect on the utility value of the residential unit. The opinion of the association of landlords is that costs for energy saving measures cannot be compensated by an increase in the rent under the present legal regime.²⁹⁵ In practice, this kind of renovation or measure is likely to be part of a general renovation and upgrade of the building and the residential units. This is probably a major reason for the absence of case law dealing specifically with energy-efficient building renovation.

The **utility value** is to be assessed objectively according to what is good for tenants generally. It is thus the functioning of the residential unit and the building from the perspective of the tenant that shall be assessed. Measures affecting the utility value are for example renovation and upgrade of the residential unit in different aspect (kitchen, bathroom, etc.) or renovation and upgrade of common areas in the building (entrance, staircase etc.).²⁹⁶ Examples of measures increasing the standards are described in the preparatory works to the Tenancy Act as installation of dish- or washing machine (if the residential unit previously did not have such machines), whirlpool baths, glassed in balconies and installation of sauna in the building.²⁹⁷ In case SÖH 420/1997, the appeal court ruled that putting tiles in the bathroom was a measure that had more than a merely limited effect on the utility value.²⁹⁸

1.4. Definition of energy-efficiency measures

There are no rules in the Tenancy Act specifically defining measures for energy-efficiency.

1.5. Relation to the normal duty of maintenance?

The obligations as regards to the minimum standard of a residential unit are laid down in section 18a of the Tenancy Act. It provides that if a residential unit does not have the lowest acceptable standard (*lägsta godtagbara standard*), the rent tribunal, on application of the tenant, may order the landlord to take necessary measures in order for the residential unit to attain such a standard. The requirement of lowest acceptable standard is met where the residential unit is equipped with continuous heating, continuous supply of hot and cold water for domestic and hygienic use, wastewater drainage, personal hygiene, comprising a toilet and washbasin, as well as a bath tub or shower, electric power supply for

²⁹⁴ Cf. section 18 d and 55 of the Tenancy Act.

²⁹⁵ http://www.bofast.net/1/1.0.1.0/226/1/?item=art_art-s1/2987 (23.06.2016).

²⁹⁶ T. Underskog & U. Skorup, Hyreslagarna, 2013 Karnov Group online book, p. 76.

²⁹⁷ Government bill Prop. 1996/97:30 s. 90.

²⁹⁸ Svea hovrätts case SÖH 420/1997.

normal domestic consumption, cooking, including a cooker, sink, refrigerator, storage spaces and worktops. Further, the building shall be free from defects as regards fire safety and sanitary conditions, other than those deemed to be reasonably acceptable.

2. Application to housing and business premises

The rules referred to in the previous questions apply merely to residential units. There are no specific rules on standard increasing measures applicable to non-residential units. Instead, this is a matter that can be freely agreed between the two parties.

3. Influence on the obligation to pay rent (increase in rent)

Rent **may be increased if the landlord carries out improvements to the property**, which do not have an insignificant effect on the utility value of the residential unit (see question 1 above for a description of the utility value). However, the measures taken must be approved by the tenants concerned or permission granted by the regional rent tribunal in order for them to be taken into account in the assessment of the rent (section 55 a and 18 d in the Tenancy Act). In accordance with point 3 in section 55 a of the Tenancy Act, the rent may not be raised if more than five years have passed since the renovation was completed. Section 55 a provides:

“In the assessment of rent, no account shall be had of a measure which is referred to in Section 18 d and which has raised the utility value of the unit, if

- 1. approval or permission was required in order for the measure to be taken and no such approval or permission was granted,*
- 2. the unit is let to the tenant who should have approved the measure or to a tenant who has taken over the tenancy from that person as provided in Section 33 (2), Section 34 or Section 47 (2), and*
- 3. at the time of the rent alteration, not more than five years have passed since the measure was completed.”*

It should be pointed out that the **new rent shall not be based on the actual costs of the improvements**. Instead, in assessing the reasonableness of the rent, it shall be compared with the rent for apartments that are equivalent in terms of utility value. The rent tribunal will not consider a rent reasonable or fair if it is *significantly* higher than the rent for units of equivalent utility value. What is deemed to be significantly higher depends on the circumstances in the specific case; however, it is generally considered to be about 5 percent.²⁹⁹

4. Rights of the lessees, right to be informed

As explained in the response to question 1, the influence and rights of tenants in connection with improvements and alterations of residential units are regulated in **section 18 d of the Tenancy Act**. It provides, in essence, that a landlord who wishes to carry out improvements to the property that do not have an insignificant effect on the utility value of the residential unit, may do so **only if those measures are approved by the tenants concerned or if permission is granted by the regional rent tribunal**.

²⁹⁹ L. Holmqvist & Rune Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, 9th ed., Vällingby: Norstedts Juridik AB 2009, p. 592 .

5. Particular rights to give notice by the lessor or lessee

As mentioned above, there are no specific rules for energy-efficient building renovation. However, there are rules governing standard improving measures generally.

As described in the previous section of this country report, section 18 d of the Tenancy Act provides that a landlord who wishes to carry out improvements to the property that do not have an insignificant effect on the utility value of the residential unit, may do so only if those measures are approved by the tenants concerned or if permission is granted by the regional rent tribunal. If the measures concern the communal parts of the building, they must either be approved by a majority of the tenants or by the rent tribunal.

6. Tenancy law or other incentives for a lessor to carry out energy-efficiency improvements

There are no rules in the Tenancy Act aimed at incentivising landlords to carry out energy-efficient building renovation. We are also not aware of any such rules in other statutes.

Rather than incentives by legislative measures, support to landlords looking to carry out energy-efficient building renovation is provided for by public authorities such as the Swedish Energy Agency (*Energimyndigheten*) in the form of technical support (information on how to make the renovation), courses related to renovations, etc.³⁰⁰ Further, the government has proposed to grant SEK one billion in funding for energy-efficient building renovations. The funding shall be targeted to the over one million housing units built during 1960-1975 as part of the so called million homes program (today those suburbs are characterized by high levels of unemployment and first and second generation immigrants). The government motivates the funding through the need to encourage energy-efficient building renovations and at the same time, because of the funding, mitigating the risks of increase in rents.³⁰¹

7. Obligations of the lessor to hand over to the lessee a special report on the energy consumption of the building

Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings has been transposed into Swedish law with the effect that the **obligation to declare energy performance also applies in relation to tenants**. The rules are laid down in the Act on Energy Certification of Buildings (*lag (2006:985) om energideklaration för byggnader*). It follows from section 13 of the Act that a tenant shall be notified about the energy performance before he or she signs the rental agreement and that the energy certificate shall be placed in a prominent place clearly visible to the public in the building in question.³⁰²

Charges for expenses relating to heating, supply of hot water and electricity and charges for water and sewage shall be determined in the rent agreement. However, there is no obligation to determine those

³⁰⁰ <http://www.energimyndigheten.se/energieffektivisering/byggnader/flerbostadshus/> (24.06.2016).

³⁰¹ <http://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2015/08/ur-budgetproposition-for-2016-investeringar-for-fler-jobb/> (22.06.2016), see also <http://www.regeringen.se/contentassets/49618bcb4fd94b6081d9696f55bc7f8d/utgiftsomrade-18-samhallsplanering-bostadsforsorjning-och-byggande-samt-konsumentpolitik.pdf> (24.06.2016).

³⁰² Cf. also Government bill Prop 2011/12 :120 Vägen till mer effektiva energideklarationer, p. 40.

charges if the cost of the utility is charged to the tenant by individual metering or if the tenancy agreement includes a bargaining clause and the basis of payment calculation has been decided in a bargaining agreement (section 19 in the Tenancy Act). For residential units, charges for heating (including electric heating), water and sewage are normally included in the rental charge whereas supply of electricity is charged using individual metering.

8. Current legislative projects in the field of energy-efficient building renovation and lease law

To our knowledge, there are no legislative projects relating to energy-efficient building renovation and tenancy law. However, support from the government is available in various forms, including monetary funding, in order to incentivise landlords to carry out energy-efficient building renovation (see the response to question 6 above).

F. SPANIEN

1. Délimitation entre l'obligation d'entretien, l'amélioration augmentant la valeur et la rénovation énergétique

1.1. Normes en matière de rénovation importante d'un bâtiment en droit général du bail

La Loi espagnole n° 29/1994 sur les loyers ("LAU")³⁰³ fixe les règles sur les locations de biens immobiliers en milieu urbain. Dans ce cadre, la LAU prévoit la réalisation de travaux de rénovation dans des objets loués dans notamment deux de ses dispositions, les articles 19 et 22 LAU.

- L'art. 19 LAU règle le possible impact que des travaux d'amélioration réalisés sur un immeuble loué pourraient avoir sur le montant du loyer.
- L'art. 22.1 LAU³⁰⁴ dispose que le locataire « sera obligé d'accepter la réalisation des travaux d'amélioration réalisés par le propriétaire, lorsque ces travaux ne peuvent pas être raisonnablement repoussés jusqu'à la fin du délai prévu pour la location ».

La LAU ne propose pas de définition de l'expression « rénovation considérable », ni d'ailleurs du concept de « travaux d'amélioration à valeur ajoutée ».

1.2. Normes spécifiques à la rénovation énergétique dans le droit du bail

La LAU ne contient pas de dispositions ponctuelles concernant la réalisation de travaux de rénovation dans le domaine énergétique. C'est pourquoi ce type de travaux est compris, le cas échéant, dans l'interprétation donnée au concept plus large de « travaux d'amélioration » (*obras de mejoras*), qui figure aux articles 22 et 19 LAU.

En revanche, les travaux de rénovation énergétique sont mentionnés (parfois avec une référence à la location) dans d'autres textes législatifs, par exemple :

- Le Décret Royal 235/2013³⁰⁵ (DR 235) établit une procédure de certification énergétique pour les bâtiments, et ceci suivant la Directive EU 2012/27 sur l'efficacité énergétique (DEE)³⁰⁶. Cette Directive dispose que chaque État membre de l'Union européenne établira un Plan d'action d'efficacité énergétique pour les bâtiments (art. 4 DEE). C'est sur la base de la DEE que l'Espagne a adopté un Plan stratégique d'efficacité énergétique à long terme, notamment pour

³⁰³ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, disponible sous http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l29-1994.t2.html#a19 (18.06.2016).

³⁰⁴ Art. 22.1 LAU: "Obras de mejora. 1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento".

³⁰⁵ Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, BOE de 13 de abril de 2013, disponible sous http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/503283-real-decreto-235-2013-de-5-de-abril-por-el-que-se-aprueba-el-procedimiento.html (29.06.2016).

³⁰⁶ Directive 2012/27/UE du Parlement européen et du Conseil, Relative à l'efficacité énergétique, disponible sous <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2012:315:0001:0056:fr:PDF> (29.06.2016). Le rapport espagnol concernant les mesures d'application de la Directive 2012/27 du 5.6.2014 est disponible sous https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/article7_es_spain.pdf (06.08-16).

les années 2014-2020³⁰⁷. Le Plan stratégique fait référence à la rénovation énergétique (*rehabilitación energética*) dans le secteur du bâtiment, et fait spécifiquement référence à la location à l’alinéa 2 de son « article unique »³⁰⁸ :

« Lors de la construction, vente ou **location** de bâtiments ou d’unités dans ceux-ci, le certificat d’efficacité énergétique ou une copie de celui-ci sera montré à l’acheteur ou au nouveau **locataire** potentiel, et [le certificat] sera remis à l’acheteur ou au nouveau **locataire** dans les termes établis dans la procédure de base ». (traduction, gras et parenthèses de l’institut).

- Le Décret Royal 233/2013³⁰⁹ (DR 233), qui règlemente le Plan stratégique, prévoit une série de subsides, entre autres, pour adapter les bâtiments aux normes sur l’efficacité énergétique. Dans certains cas, le locataire d’un immeuble peut bénéficier de ces subsides.
- Le Décret Royal législatif 7/2015³¹⁰, qui mentionne les travaux de réforme dans les bâtiments – dont ceux pour améliorer l’efficacité énergétique –, prévoit l’obligation de reloger des locataires qui habitent dans un bâtiment pendant les travaux.

1.3. Si non : définition de l’amélioration augmentant la valeur

En droit espagnol cohabitent différentes notions du concept « travaux d’amélioration » d’immeubles. De ce fait, et selon les cas, le terme « amélioration » peut être compris soit dans un sens restreint, soit dans un sens large³¹¹.

1.3.1. L’interprétation dite « restreinte »

Cette interprétation s’inspire des articles 453 - 454 du Code civil espagnol (CCE)³¹². Ces dispositions (qui traitent de la possession) mentionnent deux types de dépenses qui peuvent être engagées par

³⁰⁷ Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España, disponible sous http://www.fomento.gob.es/mfom/lang_castellano/planes/elpreseeesp/ (29.06.2016) ; aussi sous http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/39711141-E3BB-49C4-A759-4F5C6B987766/130069/2014_article4_es_spain.pdf (29.06.2016).

³⁰⁸ RD 235, Artículo único Aprobación del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios: [...] “2. Cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario, en los términos que se establecen en el Procedimiento básico”.

³⁰⁹ Real Decreto 233/2013, de 5 de abril. Regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, disponible sous <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-3780> (04.07.2016).

³¹⁰ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, disponible sous RCL 2015\1699 (base privée). Une note de résumé de cette législation se trouve sous <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/10623-publicado-el-real-decreto-legislativo-7-2015-de-30-de-octubre-por-el-que-se-aprueba-el-texto-refundido-de-la-ley-de-suelo-y-rehabilitacion-urbana/> (29.06.2016), aussi : http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/561510-rdleg-7-2015-de-30-oct-aprueba-el-texto-refundido-de-la-ley-de-suelo-y-rehabilitacion.html (29.06.2016).

³¹¹ J. López, Comentario al art. 19 de la LAU, Grandes Tratados. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, 2010, disponible sous BIB 2010\7328 (base privée).

³¹² Art. 453 et 454 du Código civil espagnol, disponible sous http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html (29.06.2016): Art. 453 : « Los gastos necesarios se abonan a todo poseedor; pero sólo el de buena fe podrá retener la cosa hasta que se le satisfagan. Los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención, pudiendo optar el que le hubiese vencido en su posesión por satisfacer el importe de los gastos, o por

rapport à un bien. D'un côté il y a les dépenses dites « nécessaires ». Il s'agit des réparations qui sont indispensables pour préserver l'utilisation de l'objet. D'un autre côté, il y a les travaux « d'amélioration », qui ajoutent à la valeur du bien. Un essai de formulation de la différence entre ces deux concepts peut être tiré de la décision du 2 novembre 2010 du tribunal de Barcelone :

« Réparer, signifie réintégrer la chose à son état antérieur. Les œuvres qui modifient l'état d'une maison tel que celle-ci était au début de la location, en introduisant de sensibles améliorations, perdent la condition de réparation et deviennent des améliorations »³¹³.
(traduction de l'Institut)

Un auteur³¹⁴ fait la réflexion suivante : l'art. 22 LAU (selon lequel le locataire est tenu d'endurer les travaux de rénovation faits par le propriétaire) pourrait être interprété de façon restreinte, comme concernant seulement les travaux de réparation d'une certaine hâte ou urgence (*premura*). Une telle conclusion pourrait être tirée du texte de l'art. 22 LAU, selon lequel le locataire doit supporter les travaux qui ne peuvent pas être « raisonnablement différés ». Ceci pourrait exclure les travaux qui ne nécessitent pas d'être réalisés avec promptitude, tels que les améliorations. Selon cette possibilité d'interprétation, les travaux auxquels l'art. 22 LAU fait référence seraient des travaux de « réparation » et de « conservation », plutôt que d'amélioration.

Toutefois, il semble difficile de concilier cette proposition d'interprétation avec l'utilisation par le législateur du terme explicite « améliorations » dans la LAU.

1.3.2. L'interprétation dite « large »

Dans le cadre des locations urbaines, l'interprétation adoptée est plutôt décrite comme large³¹⁵. Selon l'interprétation large, le critère déterminant est socio-économique³¹⁶.

Explication : en règle générale, les améliorations peuvent être décrites comme « somptuaires » ou comme « productives ». Les améliorations « somptuaires » sont celles qui ajoutent de la valeur au bien, mais qui ne sont pas strictement nécessaires pour permettre l'utilisation. Il s'agit, par exemple, des œuvres de simple décoration, ou des travaux destinés à accorder majoritairement de la détente aux habitants. Dans ce type d'amélioration sont notamment comprises celles dont le but est de contribuer à l'épanouissement des habitants (*gastos de puro lujo* ou de *mero recreo*). En revanche, les

abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa » ; Art 454: « Los gastos de puro lujo o mero recreo no son abonables al poseedor de buena fe; pero podrá llevarse los adornos con que hubiese embellecido la cosa principal si no sufre deterioro, y si el sucesor en la posesión no prefiere abonar el importe de lo gastado ».

³¹³ Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª), Sentencia núm. 550/2010 de 2 noviembre. Disponible sous JUR 2011\90972 (base privée) : « Las obras de reparación necesarias sirven al principio que informa el contrato de arrendamiento en general, relativo a la obligación de conservar la cosa en el estado en que el arrendador la entrega y el arrendatario la recibe. Reparar es reintegrar la cosa a su condicionamiento anterior. Las obras que modifica el estado que la casa presentaba cuando fue arrendada, introduciendo sensibles mejoras en ella, pierden el carácter de reparación para participar del de obras de mejora ».

³¹⁴ J. López, op. cit.

³¹⁵ E. Pombo, Ley de arrendamientos urbanos, Comentarios y jurisprudencia doce años después, Madrid, 2007, p. 483, disponible partialement sous <https://books.google.ch/books?id=yJEAR16ikS4C&lpg=PA598&ots=Sv-bAL4Au1&dq=BLASCO%2C%20Comentarios%20a%20la%20nueva%20Ley%20de%20Arrendamientos%20Urbanos%2C&hl=fr&pg=PA6#v=onepage&q=BLASCO,%20Comentarios%20a%20la%20nueva%20Ley%20de%20Arrendamientos%20Urbanos,&f=false> (05.07.2016).

³¹⁶ J. López, op. cit.

améliorations dites « productives » sont celles qui apportent un rendement majeur au bien et, de ce fait, une valeur accrue ou ajoutée par rapport à son but économique³¹⁷.

Ceci dit, le concept de travaux d'améliorations à valeur ajoutée peut concerner tant les dépenses « productives » que les dépenses « somptuaires » – à condition que celles-ci augmentent la valeur de l'objet loué³¹⁸. Une telle augmentation peut concerner tant l'esthétique du bâtiment que la commodité pour les usagers³¹⁹. Ainsi, tout investissement socialement considéré comme apportant de la valeur ajoutée au bien loué sera compris dans la définition de travaux d'amélioration. Ceci inclut tant la substitution d'installations existantes par d'autres installations de meilleure qualité que l'agencement de nouveaux équipements et aménagements³²⁰. De ce fait, les rénovations qui ajoutent de l'efficacité énergétique – par exemple en évitant les gaspillages et en réduisant la facture énergétique – peuvent être comprises dans cette catégorie.

En pratique, certaines pistes pour identifier les améliorations énergétiques qui ajoutent à la valeur d'un bien pourraient être tirées du droit fiscal³²¹. En effet, l'Espagne admet la possibilité de bénéficier d'une déduction de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPF) lors de la réalisation de certains travaux de rénovation énergétique. Dans ce cadre, la casuistique se développe plus rapidement et présente plus de variété de situations que dans la jurisprudence. Toutefois, compte tenu du fait que le droit fiscal est un domaine spécifique, il faut prendre ces paramètres *mutatis mutandis* et avec précaution lorsqu'on veut les appliquer au droit du bail. Cette déclaration faite, on signalera certains cas tirés du droit fiscal³²²:

- Les oeuvres qui ne sont qu'un simple changement ou une simple extension des installations existantes (par exemple lorsqu'on ajoute au logement des nouveaux points de lumière), ne sont pas définies comme améliorations à valeur ajoutée. Ceci est aussi le cas des simples changements dans l'esthétique des appareils et des installations (par exemple, lorsqu'on change la couleur des prises ou des commutateurs électriques).
- Lorsque des climatiseurs sont remplacés :
 - S'il s'agit du remplacement d'un appareil électrique par un autre de similaires caractéristiques, il ne s'agit pas d'une amélioration à valeur ajoutée ;
 - En revanche, le remplacement d'un système ancien ou obsolète, voire inefficace, par une nouvelle installation de climatisation, composée d'équipements qui réduisent le gaspillage énergétique, est une valeur ajoutée. Pour ce faire, les nouveaux équipements doivent être économes en énergie, notamment de classe A ou B.
- Les œuvres sur les installations thermiques (de chauffage et d'eau chaude), sont des améliorations à plus-value, dans la mesure où :
 - Elles optimisent l'efficacité énergétique, et/ou,

³¹⁷ J. López, op. cit.

³¹⁸ J. López, op. cit. : « En general cuando en materia de viviendas se habla de «mejoras» se hace referencia tanto a los denominados gastos útiles como a los suntuarios, comprendiéndose en ellas todo aquello que dote a la vivienda de un mayor valor; bien por el aumento de su belleza, bien por el de la comodidad de sus hipotéticos usuarios, bien por la instalación de nuevos servicios o de servicios más perfeccionados ».

³¹⁹ J. López, op. cit.

³²⁰ J. López, op. cit.

³²¹ En droit fiscal, il s'agit de savoir quels travaux pourront bénéficier d'une déduction dans le cadre des rénovations d'immeubles.

³²² Observatorio inmobiliario, Dudas más frecuentes sobre la rehabilitación de viviendas, disponible sous <http://observatorioinmobiliario.es/Blog/index.php/noticias/dudas-mas-frecuentes-sobre-la-rehabilitacion-de-viviendas/> (22.06.2016).

- Elles utilisent des énergies renouvelables, par exemple par l'inclusion de panneaux solaires.
- Si les œuvres se limitent au remplacement d'une chaudière à gaz par une autre de similaires caractéristiques, sans effectuer des travaux supplémentaires, il ne s'agira pas d'une amélioration qui ajoute à la plus-value. En revanche, une déduction fiscale est envisageable si les travaux améliorent les installations thermiques existantes en augmentant l'efficacité énergétique ou en utilisant des énergies renouvelables.
- Les travaux d'amélioration d'installations de gaz ou d'électricité destinés à adapter ces installations aux nouvelles réglementations peuvent être déduits, si l'installation précédente ne répondait pas à cette réglementation.
- Il n'est pas nécessaire que les travaux d'amélioration se réalisent dans la résidence habituelle du propriétaire. Les déductions fiscales peuvent aussi se faire pour les objets que celui-ci a loués. Dans ce cas, le taux de TVA appliqué est réduit, car le propriétaire aura un gain.

En dehors des travaux prévus par l'art. 22 LAU, ni la LAU ni le CCE ne posent de règles sur les autres types de travaux.

1.4. Si oui : définition de la rénovation énergétique

Pas applicable.

1.5. Délimitation de l'obligation générale d'entretien

En vertu de l'art. 21.1 LAU³²³, le bailleur est obligé de réaliser toutes les réparations qui sont nécessaires afin de conserver le bien en condition d'être habité selon l'utilisation convenue avec le locataire. L'article exclut de cette obligation les détériorations causées au bien qui sont attribuables au locataire. L'obligation de réparation par le bailleur ne s'applique pas lors de la destruction du bien pour des raisons qui ne lui sont pas attribuables. Finalement, les petites réparations issues de l'usure naturelle du bien en raison de l'utilisation humaine reviennent au locataire (art. 21.4 LAU).

2. Application aux locaux à usage d'habitation et commercial

L'art. 30 LAU dispose que les articles 19, 21, 22, 23 et 26 de la LAU s'appliquent aussi aux locations qui ne sont pas d'habitation.

3. Effets sur le loyer (augmentation du loyer)

L'art. 19 LAU³²⁴ permet au propriétaire d'augmenter le loyer suite à la réalisation de travaux d'amélioration dans le bien loué. Pour ce faire, il est nécessaire :

³²³ Art. 21 LAU : Artículo 21 Conservación de la vivienda. 1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28 [...] 4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario”.

³²⁴ Art. 19.1 LAU : « Elevación de renta por mejoras. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la

- a. que des travaux d'amélioration soient exécutés après l'écoulement de 3 années de location,
- b. que les travaux soient réalisés par le propriétaire,
- c. qu'il n'existe aucune convention contraire avec le locataire.

Le premier alinéa de l'art. 19 LAU prévoit que l'augmentation du loyer se réalisera sur la base du montant résultant de l'application de l'intérêt légal majoré de 3 points, au capital investi dans les travaux. L'augmentation ne peut toutefois pas dépasser le 20% du loyer qui était en vigueur préalablement aux travaux. Dans le calcul du capital investi dans les travaux, on ne tiendra pas compte des subventions publiques obtenues par le propriétaire pour la réalisation des travaux. Le calcul de l'augmentation du loyer se fait au moment de la finalisation des travaux.

Lorsque les améliorations affectent plusieurs biens sis dans un immeuble en copropriété, le capital investi se divise proportionnellement entre toutes les unités. Si le bâtiment n'est pas sous le régime de la copropriété, le capital sera divisé selon un accord entre les différentes unités affectées. À défaut d'accord, le capital sera divisé proportionnellement à la superficie de chaque unité³²⁵. Il faut aussi tenir compte du fait que les effets de la distribution des coûts de rénovation se produisent entre toutes les habitations affectées par les travaux dans un même immeuble, et non seulement sur les habitations mises en location. Autrement, les coûts – qui bénéficient aussi aux biens non-loués – seraient repercutés seulement parmi les locataires³²⁶.

Dès que les travaux sont achevés, l'augmentation du loyer a lieu à partir du mois qui suit la notification écrite de l'augmentation envoyée par le propriétaire au locataire. Dans ladite notification, le propriétaire doit mentionner le montant de l'augmentation et détailler les calculs ayant déterminé l'augmentation. Il doit aussi fournir des copies des documents montrant les coûts des travaux³²⁷.

En vertu de l'art. 22.3 LAU³²⁸, le locataire qui supporte les travaux de rénovation a droit à une réduction du loyer proportionnellement à la partie de l'habitation qu'il ne peut pas utiliser à cause des travaux. En plus, il peut demander une indemnisation pour les dépenses que les travaux lui obligent à réaliser.

renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra».

³²⁵ Art. 19.2 LAU : « Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquéllas. En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada ».

³²⁶ J. López, op. cit., p. 15.

³²⁷ Art. 19.3 LAU : « La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquél en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas ».

³²⁸ Art. 22.3 LAU : « El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar ».

4. Droits des locataires, droit d'être consulté

L'art. 22.1 LAU dispose que le locataire « est obligé d'accepter la réalisation des travaux d'amélioration réalisés par le propriétaire » à condition que les travaux prévus ne puissent pas être « raisonnablement repoussés » jusqu'à la fin du délai de la location. La majorité de la doctrine est d'avis que le consentement du locataire n'est pas une condition essentielle pour la réalisation des travaux³²⁹. En revanche, le locataire a le **droit d'être informé** sur la réalisation des travaux par la voie d'une notification écrite de la part du propriétaire³³⁰. Ladite notification doit être envoyée au moins 3 mois avant le début des travaux. La LAU ne prévoit pas de disposition accordant au locataire un droit d'être consulté sur l'entité des travaux.

Un droit qui revient au locataire concerne les travaux qui rendent non-habitable le bien pendant les travaux de rénovation. Dans ce cas, l'art. 26 LAU³³¹ permet au locataire de **suspendre le bail à loyer ou de se désister de celui-ci**. La suspension du bail signifie que la relation avec le propriétaire reste congelée jusqu'à la fin des travaux et qu'il n'y a pas d'obligation de payer le loyer.

Dans un autre domaine, à savoir, lorsque dans le cadre de travaux exigés par le planning urbanistique d'une ville, le bien loué est démoli (sans avoir été exproprié), le locataire aura droit à une habitation de remplacement³³².

³²⁹ M. Almaraz, La nueva ley de arrendamientos urbanos, (dir. Guilarte Zapatero), 1^a ed., Valladolid, 1994, p. 267 ; F. Hierro, Ley de arrendamientos urbanos, Granada, 1997, p. 67. Un auteur, toutefois, soutient qu'il est nécessaire d'obtenir l'accord du locataire car des articles 19 et 22 LAU il ne ressort pas clairement que le propriétaire bénéficie d'un droit de décision exclusif : J. López, Elevación de renta por mejoras, in Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos (coord. Bercovitz Rodríguez Cano), 5^e ed., Navarra, 2010, p. 517 ss.

³³⁰ Art. 22.2 LAU : "El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras".

³³¹ Art. 26 LAU : « Habitabilidad de la vivienda. Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta ».

³³² LAU, Disposición adicional Octava : « Cuando en las actuaciones urbanísticas aisladas no expropiatorias exigidas por el planeamiento urbanístico, fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan viviendas urbanas arrendadas sea cualquiera la fecha del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que el arrendador de la citada finca le proporcione una nueva vivienda de una superficie no inferior al cincuenta por ciento de la anterior, siempre que tenga al menos noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado". Aussi l'art. 19.2 du Décret Royal législatif 7/2015 du 30 octobre, disponible sous RCL 2015\1699 (base privée) : « 2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato. Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado", une note de résumé de cette législation se trouve sous

5. Droits spécifiques de résiliation unilatérale du contrat par le bailleur ou le locataire

En vertu de l'art. 22.2 LAU, le propriétaire souhaitant réaliser des travaux de rénovation doit prévenir le locataire au moins 3 mois à l'avance, par la voie d'une **notification écrite**. Dans ladite notification, le propriétaire précisera la nature des travaux prévus, la date du commencement des œuvres, leur durée et le coût prévu. À partir de ce moment, le locataire bénéficiera d'un **délai d'un mois pour exercer son droit de désistement du bail**. Si c'est le cas, le bail s'éteindra dans un délai de deux mois. Pendant cette période bimensuelle, les travaux ne pourront pas être entamés. Il y a lieu de signaler que le droit de désistement du locataire est admis seulement lorsque l'étendue des travaux affecte de façon importante l'utilisation de l'habitation. Ainsi, l'art. 22.2 LAU dispose que le désistement du locataire n'est pas admis lorsque l'habitation n'est affectée par les travaux que de façon légère (« *de modo irrelevante* »). La LAU ne contient pas d'obligation spécifique de notifier à tous les habitants d'un immeuble à titre général.

Tel qu'il a été souligné ci-dessus, dès que les travaux de rénovation sont achevés – et si le propriétaire souhaite augmenter le loyer –, il doit le notifier par écrit au locataire. Dans la notification, le propriétaire doit mentionner le montant de l'augmentation et détailler les calculs ayant déterminé l'augmentation. Il doit aussi fournir des copies des documents montrant les coûts des travaux (art. 19.3 LAU).

6. Incitations du bailleur à l'amélioration énergétique en droit du bail ou dans d'autres domaines

L'Espagne a mis en oeuvre un programme d'aides pour la réhabilitation énergétique de bâtiments connu sous le nom de PAREER-CRECE.³³³ Ce programme est géré par l'Institut pour la diversification et l'épargne de l'énergie (*Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía*), une entité associée au Ministère de l'Industrie, de l'Énergie et du Tourisme.³³⁴ Le but du programme est d'améliorer l'efficacité énergétique, de tirer avantage des énergies renouvelables et de réduire les émanations de dioxyde de carbone dans les bâtiments existants, en accord avec la DEE et le Plan stratégique d'efficacité énergétique. En 2016, le programme est doté d'un fonds de 200 millions d'euros.³³⁵

Afin d'octroyer des fonds, le PAREER-CRECE vise plusieurs domaines, notamment :

- L'amélioration de l'efficacité énergétique dans l'enveloppe thermique,
- L'amélioration de l'efficacité énergétique dans les installations thermiques et d'éclairage,
- La substitution des énergies traditionnelles par la biomasse dans les installations thermiques,
- La substitution des énergies traditionnelles par l'énergie géothermique dans les installations thermiques.

<http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/10623-publicado-el-real-decreto-legislativo-7-2015-de-30-de-octubre-por-el-que-se-aprueba-el-texto-refundido-de-la-ley-de-suelo-y-rehabilitacion-urbana/> (29.06.2016).

³³³ Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios Existentes (Programa PAREER-CRECE), disponible sous <http://www.idae.es/index.php/relcategoria.4044/id.858/mod.pags/mem.detalle> (23.08.2016).

³³⁴ Le site internet de cet Institut est disponible sous <http://www.idae.es> (23.08.2016).

³³⁵ Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios Existentes, op. cit.

Les transformations doivent améliorer la qualification énergétique totale du bâtiment d'au moins une lettre dans l'échelle d'émission de dioxyde de carbone (kg/CO₂/m²/année), et ceci par rapport à la qualification initiale du bâtiment.

Les bénéficiaires des aides peuvent être:

- les propriétaires de bâtiments existants qui servent à tout type d'utilisation (personnes physiques ou morales, privées ou publiques),
- les communautés de propriétaires ou les groupes de communautés de propriétaires de bâtiments résidentiels d'habitation, sous le régime de la co-propriété,
- les propriétaires d'immeubles regroupés qui n'ont pas obtenu de titre constitutif d'une co-propriété,
- les entreprises qui exploitent, louent ou sont concessionnaires de bâtiments,
- les entreprises qui fournissent des services dans le domaine de l'énergie.³³⁶

6.1. Les aides proposées

Les aides proposées sont:

- une aide en liquide, sans exigence de contreprestation,
- une aide consistant en un prêt remboursable.
- Ces aides peuvent être complémentaires.

6.2. Aides en liquide sans exigence de contreprestation

Selon le tableau qui suit, les aides sont constituées d'une « Aide de base » et d'une « Aide supplémentaire » :

³³⁶

Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes, op. cit., «a) Los propietarios de edificios existentes destinados a cualquier uso, bien sean personas físicas, o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. b) Las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, constituidas como Propiedad Horizontal. c) Los propietarios que de forma agrupada sean propietarios de edificios y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal. d) Las empresas explotadoras, arrendatarias o concesionarias de edificios. e) Las empresas de servicios energéticos ».

Types d'amélioration		Montant maximal de l'aide en liquide (% s/ coût choisi)		Prêt maximal remboursable
		Aide de BASE	Aide supplémentaire	
EFFICACITÉ ÉNERGETIQUE	Type 1. Amélioration de l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique	30%	En fonction de l'utilisation du bâtiment selon le type d'amélioration*.	60%
	Type 2. Amélioration de l'efficacité énergétique des installations thermiques et d'éclairage	20%		70%
ENERGIES RENOUVELABLES	Type 3. Substitution de l'énergie traditionnelle par la biomasse dans les installations thermiques	25%		65%
	Type 4. Substitution de l'énergie traditionnelle par l'énergie géothermique dans les installations thermiques	30%		60%

* L'octroi d'une aide supplémentaire dépendra des critères suivants :

Critère social : les améliorations réalisées dans des bâtiments qualifiés d' « habitations de promotion publique » et d' « habitations de protection officielle en régime spécial », ainsi que dans les immeubles sis dans des zones de rénovation urbaine.

Critère d'efficacité énergétique : les améliorations qui augmentent la qualification énergétique de l'immeuble afin d'obtenir la classe « A » ou « B » dans l'échelle « CO », ou bien les améliorations qui augmentent de deux lettres la qualification énergétique initiale du bâtiment.

Améliorations intégrées : ce sont les rénovations qui combinent de façon simultanée deux ou plusieurs types d'amélioration.

6.2.1. Prêts remboursables

Les prêts remboursables sont octroyés selon les conditions suivantes :

- Intérêt : Euribor + 0.0%
- Délai maximal d'amortissement : 12 années
- Garanties : aval bancaire, contrat d'assurance, de caution ou dépôt en effectif du 20% du montant du prêt.

6.2.2. Subsidés

L'art. 20.2 du DR 233 prévoit la possibilité d'obtenir des subsides, entre autres, pour l'adaptation des bâtiments aux normes sur l'efficacité énergétique. Dans le Chapitre V (« Programme d'aide à la rénovation des édifices »), le DR 233 prévoit des subventions pour (art. 20.2) :

- Les améliorations de l'enveloppe thermique du bâtiment afin de réduire la dépense énergétique de chauffage ou de refroidissement ;
- L'installation de systèmes de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude, de ventilation ;
- L'installation de systèmes permettant la production d'énergie à partir de sources renouvelables comme les panneaux solaires etc. ;
- L'amélioration de l'efficacité énergétique dans les zones communes des bâtiments.

L'art. 26.1 du DR 233³³⁷ dispose que sont subventionables, entre autres, les œuvres visant à améliorer l'efficacité environnementale de l'eau, de l'énergie et de l'utilisation de matériaux, ainsi que la gestion des déchets et la protection de la biodiversité. Dans le domaine spécifique de l'énergie, l'art. 26.1 du DR 233 inclut parmi les activités subventionnables celles qui visent :

- À améliorer l'efficacité énergétique dans les bâtiments et les services urbains,
- La mise en œuvre de systèmes d'énergie renouvelable et la climatisation centralisée,
- La promotion de la mobilité durable,
- À réduire la demande d'énergie,
- À réduire les émissions de gaz à effet de serre
- À accroître l'utilisation des énergies renouvelables.

Les CCAA mettent en œuvre dans le cadre de leurs compétences les distributions de subsides sur la base du DR 233. Ainsi, la CCAA de Madrid a émis le 23 juin 2016 un Ordre (l'Ordre 2016)³³⁸ qui pose les bases de la répartition des subventions. L'art. 4 de l'Ordre 2016³³⁹ spécifie quelles sont les œuvres pouvant bénéficier d'une subvention. L'article mentionne spécifiquement « les œuvres visant à améliorer l'efficacité énergétique en matière des eaux, énergie, l'utilisation de matériaux, la gestion des déchets et la protection de la biodiversité ». L'art. 5 de l'Ordre de 2016³⁴⁰ énumère les bénéficiaires des subsides, à savoir :

³³⁷ DR 233, art. 26.1 : « 1. Las actuaciones subvencionables por este programa son las siguientes: [...] b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano [...]. 3. Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad [...] En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquellas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables ».

³³⁸ Comunidad de Madrid, ORDEN de 23 de junio de 2016, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de las ayudas a la ejecución de obras en edificios y viviendas previstas dentro del Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana (artículo 26.1) del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de vivienda, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, disponible sous https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2016/06/24/BOCM-20160624-21.PDF (11.07.2016).

³³⁹ Ordre 2016, Art. 4 : « Actuaciones subvencionables. 1. Se considerarán actuaciones subvencionables : [...] Las obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad ».

³⁴⁰ Ordre 2016, Art. 5 : « Beneficiarios. 1. Podrán ser beneficiarios de las subvenciones los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y los consorcios y entes asociativos de gestión.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

3. Cuando los beneficiarios de las subvenciones sean una comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios, será necesario que hayan abierto una cuenta bancaria específica para el cobro de estas subvenciones.

4. Los beneficiarios deberán cumplir las siguientes reglas de carácter general

a) Si se trata de personas físicas, tener la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación.

b) En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal en España.

c) Cuando sean personas jurídicas, deberán declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación.

- Les propriétaires d'immeubles d'habitation, les communautés de propriétaires, des groupes d'associations et consortiums de propriétaires et les organismes de gestion de l'association.
- Lorsque la mise en œuvre correspond à plusieurs bénéficiaires, l'aide sera distribuée au prorata du coût supporté par chacun.
- Les bénéficiaires doivent remplir les conditions suivantes :
 - Dans le cas des personnes physiques, avoir la nationalité espagnole ou celle de l'un des États membres de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ou de la Suisse.
 - Les étrangers non-UE doivent avoir leur résidence légale en Espagne.
 - Les personnes morales doivent indiquer expressément dans leur demande qu'elles sont dûment constituées selon les normes qui leur sont applicables.
 - Les entités dépourvues de personnalité juridique doivent expressément mentionner quels sont les engagements pris par chacun des membres engagés dans les réformes et le montant de la subvention demandé par chacun d'eux³⁴¹.

d) En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, deberá hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

5. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas subvenciones quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, o quienes hayan sido objeto de una revocación, por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, de alguna de las ayudas contempladas en este o en anteriores planes estatales de vivienda, por causas imputables al solicitante.

6. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la subvención al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y locales, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios/as o de la agrupación de comunidades de propietarios/as no cumpla los requisitos exigidos o incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre (RCL 2003, 2684) , y en el artículo 10.2 de la Ley 9/2007, de 13 de junio (LG 2007, 238) , no se atribuirá a dicha persona propietaria la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios/as ».

341

Pour ce qui concerne le montant des subventions, l'art. 6 de l'Ordre 2016 dispose : « Cuantía de la subvención.

1. La cuantía máxima de la subvención a conceder por solicitud se determinará en función del coste subvencionable de la actuación.

2. El coste total de las actuaciones subvencionables, incluyendo los gastos derivados de los honorarios de los profesionales, el coste de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa, siempre que todos ellos estén debidamente justificados, constituirá el presupuesto protegido de la actuación y no podrá superar los costes medios del mercado que a tales actuaciones correspondan. La determinación de los costes medios del mercado se realizará por los servicios técnicos de la Comunidad de Madrid de conformidad con los últimos datos disponibles de los costes de referencia de la edificación que pueden encontrarse en la base de datos de la construcción de la Comunidad de Madrid.

3. Una vez determinado el coste subvencionable de la actuación, la cuantía de la subvención será la menor de las dos cantidades siguientes:

- El 35 por 100 del coste subvencionable de la actuación, porcentaje establecido en cada una de las Comisiones Bilaterales para la aportación del Ministerio de Fomento en las actuaciones de rehabilitación.

- El importe resultante de la multiplicación de 11.000 euros por el número de viviendas del edificio ».

En principe, les subventions octroyées visent les propriétaires et les communautés de copropriétaires, mais le DR 233 prévoit que dans certaines circonstances le locataire pourra en bénéficier, notamment lorsque celui-ci prend en charge les travaux. Art. 22.3 DR 233 :

« Lorsque le propriétaire et le locataire conviennent que ce dernier prendra en charge les travaux de rénovation, en sus du paiement du loyer, le locataire pourra demander [...] l'adoption de la résolution correspondante qui est nécessaire pour demander ces subventions [...] (traduction de l'Institut).

6.2.3. Bénéfices fiscaux

L'impôt foncier (*impuesto de bienes inmuebles* : « IBI ») est l'impôt qui grève les immeubles tels que les maisons, les appartements et les terrains. À partir de 2016, il est possible d'obtenir une déduction de l'IBI pour les immeubles bénéficiant de certaines qualifications énergétiques³⁴².

Les déductions prévues s'appliquent aux immeubles dans l'état et selon leur qualification énergétique, et non aux travaux d'améliorations³⁴³. Le IBI est collecté par les municipalités et les déductions sont appliquées graduellement, selon l'échelle suivante :

- Pour une qualification énergétique « A », la déduction est de 20%,
- Pour une qualification énergétique « B », la déduction est de 16% au plus,
- Pour une qualification énergétique « C », la déduction est de 12% au plus,
- Pour une qualification énergétique « D », la déduction est de 8% au plus,
- Pour une qualification énergétique « E », la déduction est de 4% au plus,
- Les qualifications « F » et « G », ainsi que les immeubles qui n'ont pas de certificat énergétique ne bénéficient pas de déduction.

Finalement, il est possible de bénéficier de déductions de l'IRPF, en raison de travaux de rénovation énergétique, notamment pour l'amélioration du rendement énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables.³⁴⁴

³⁴² Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, art. 60 ss, disponible sous http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/rdleg2-2004.t2.html (25.08.2016).

³⁴³ C. Eroski, ¿Quieres pagar un 20% menos IBI? Mira si tu casa tiene descuentos energéticos, disponible sous <http://www.invertia.com/noticias/quieres-pagar-ibi-mira-casa-tiene-descuentos-energeticos-3096015.htm> (06.08.2016).

³⁴⁴ J. Trecet, ¿Qué reformas desgravan en el IRPF?, 19.05.2016, disponible sous <http://www.bolsamania.com/declaracion-impuestos-renta/que-reformas-desgravan-en-el-irpf/> (06.09.2016). Pour les déductions appliquées en 2011 – 2012 voire http://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Segmentos_Usuarios/Ciudadanos/Vivienda/Obras_en_viviendas/IRPF/deducccion_obras_de_rehabilitacion.pdf (06.08.2016).

7. Obligations du bailleur de présenter un certificat énergétique du bâtiment au locataire

Le DR 235³⁴⁵ prévoit l'obligation d'établissement du « Certificat d'efficacité énergétique » (*Certificado de eficiencia energética*, CEE). À partir du 1^{er} juin 2013, tout propriétaire d'un objet à vendre ou à louer pour une période supérieure à quatre mois doit posséder le CEE et le mettre à disposition des acheteurs et des locataires³⁴⁶. L'art. 14.1 du DR 235³⁴⁷ dispose que lorsqu'un bien immobilier à construire est destiné à la vente ou à la location, le propriétaire doit fournir la qualification énergétique du projet. Dès que l'immeuble est construit, un certificat d'efficacité énergétique est établi. Pour les immeubles existants, l'art. 14.2³⁴⁸ du DR 235 prévoit que lorsque le bien est mis en vente ou en location, le propriétaire doit présenter le certificat d'efficacité énergétique à l'acheteur ou au locataire.

L'art. 12 et l'art. 13 du DR 235³⁴⁹ disposent que le Certificat d'efficacité énergétique donnera lieu à l'obtention d'une étiquette d'efficacité énergétique qui devra être exhibée en lieu visible dans les immeubles de plus de 500 m².

³⁴⁵ Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, Art. 14. « Información sobre el certificado de eficiencia energética.

1. Cuando un edificio se venda o alquile, antes de su construcción, el vendedor o arrendador facilitará su calificación energética de proyecto expidiéndose el certificado del edificio terminado una vez construido el edificio.

2. Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, el certificado de eficiencia energética obtenido será puesto a disposición del adquirente. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado.

3. El órgano competente de la Comunidad Autónoma determinará el modo de inclusión del certificado de eficiencia energética de los edificios, en la información que el vendedor debe suministrar al comprador, de acuerdo con lo establecido sobre transparencia e información a los consumidores en el artículo 83 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible » disponible en : [http://www.boe.es/boe/dias/2013/04/13/pdfs/BOE-A-2013-3904.pdf_\(30.04.14\)](http://www.boe.es/boe/dias/2013/04/13/pdfs/BOE-A-2013-3904.pdf_(30.04.14)).

³⁴⁶ Real Decreto 235/2013, Disposición transitoria primera. « Adaptación al procedimiento. Como complemento de los procedimientos y programas ya aprobados como documentos reconocidos para la calificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, con anterioridad a 1 de junio de 2013, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) pondrá a disposición del público los programas informáticos de calificación de eficiencia energética para edificios existentes, que serán de aplicación en todo el territorio nacional y que tendrán la consideración de documento reconocido y, por otra parte, se procederá a desarrollar un plan de formación e información a los sectores afectados por la certificación de eficiencia energética de los edificios existentes. **La presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte de un edificio, según corresponda, será exigible para los contratos de compraventa o arrendamiento celebrados a partir de dicha fecha ».**

³⁴⁷ DR 235, Art. 14.1: « Información sobre el certificado de eficiencia energética. Cuando un edificio se venda o alquile, antes de su construcción, el vendedor o arrendador facilitará su calificación energética de proyecto expidiéndose el certificado del edificio terminado una vez construido el edificio ».

³⁴⁸ DR 235, Art. 14.2: « Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, el certificado de eficiencia energética obtenido será puesto a disposición del adquirente. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado ».

³⁴⁹ DR 235, Art. 12 : « Etiqueta de eficiencia energética.

1. La obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética, cuyos contenidos se recogen en

Pour obtenir le certificat d'efficacité énergétique, le propriétaire doit choisir un technicien autorisé – qui examinera le bien – des fenêtres au chauffage, en passant par la réfrigération ou la production d'eau chaude³⁵⁰. Le certificat octroie une qualification énergétique au bien qui peut varier d'A à G (A est la plus efficace et G la moins efficace du point de vue énergétique). En plus de la qualification, le Certificat inclut des recommandations pour l'amélioration de l'efficacité énergétique de l'immeuble.

Afin de garantir le respect et la mise en œuvre des dispositions relatives au Certificat d'efficacité énergétique, le 27 juin 2013 est entré en vigueur le « Régime de sanctions pour les infractions relatives au Certificat d'efficacité énergétique »³⁵¹.

Ce régime prévoit une échelle d'infractions de trois niveaux. Le premier niveau est composé des infractions « très graves », punies d'une amende pouvant aller de 1'001 euros à 6'000 euros. Le deuxième niveau est composé des infractions « graves », punies d'une amende pouvant aller de 601 euros à 1'000 euros. Le troisième niveau est composé des infractions « mineures », punies d'une amende pouvant aller de 300 euros à 600 euros.

- Parmi les **infractions « très graves »** se trouvent les suivantes :
 - Fausser l'information ou l'enregistrement des certificats de performance énergétique,
 - Annoncer la vente ou la location de bâtiments ou de parties de bâtiments sans le support d'un Certificat d'efficacité énergétique en vigueur et dûment enregistré.
- Parmi les **infractions « graves »** se trouvent les suivantes :
 - La violation de l'obligation de produire le Certificat de performance énergétique pour son inscription dans le registre de l'organe compétent en matière de certification énergétique de la CCAA où le bâtiment est situé,

el documento reconocido correspondiente a la etiqueta de eficiencia energética, disponible en el Registro general al que se refiere el artículo 3.

2. La etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio. Deberá figurar siempre en la etiqueta, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto o al del edificio terminado o existente.

3. Se prohíbe la exhibición de etiquetas, marcas, símbolos o inscripciones que se refieran a la certificación de eficiencia energética de un edificio que no cumplan los requisitos previstos en este Procedimiento básico y que puedan inducir a error o confusión.

4. A los efectos de lo anteriormente establecido, en ningún caso se autorizará el registro de la etiqueta como marca »;

DR 235, Art. 13: « Obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios. 1. Todos los edificios o unidades de edificios de titularidad privada que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie útil total superior a 500 m², exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible por el público, cuando les sea exigible su obtención.

2. Todos los edificios o partes de los mismos ocupados por las autoridades públicas y que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie útil total superior a 250 m², exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible.

3. Para el resto de los casos la exhibición pública de la etiqueta de eficiencia energética será voluntaria, y de acuerdo con lo que establezca el órgano competente de la Comunidad Autónoma”.

³⁵⁰ Instituto Tecnológico de Galicia, 25 Preguntas resueltas sobre el Certificado energético exigido por ley desde el 1 junio para compra, venta y/o alquiler de inmuebles, disponible sous <http://www.itg.es/?p=11599> (11.07.2016); In Civitas, disponible sous <http://in-civitas.es/certificaci%C3%B3n-energ%C3%A9tica-de-viviendas/preguntas-frecuentes/> (11.07.2016).

³⁵¹ Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, Disposición adicional tercera « Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios », disponible en : http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/508497-l-8-2013-de-26-jun-rehabilitacion-regeneracion-y-renovacion-urbanas.html (30.04.14).

- Afficher une étiquette qui ne correspond pas au Certificat de performance énergétique valablement délivré, enregistré et en vigueur,
- Vendre ou louer un bien immobilier sans que le vendeur ou le propriétaire livre le Certificat de performance énergétique, valable, enregistré et en vigueur, à l'acheteur ou au locataire.
- Parmi les **infractions « mineures »** se trouvent les suivantes :
 - Annoncer la vente ou la location de bâtiments ou d'unités de construction qui doivent avoir un Certificat de performance énergétique sans mentionner la qualification énergétique du bien,
 - Ne pas afficher l'étiquette de l'efficacité énergétique dans les cas où cela est obligatoire,
 - La présentation de certificats d'efficacité énergétique qui ne contiennent pas les informations minimales requises,
 - Ne pas satisfaire aux obligations de rénovation ou d'actualisation des Certificats de performance énergétique.

8. Projets de réformes législatives actuels concernant la rénovation énergétique dans le droit du bail

Nous n'avons pas trouvé de projets de modification de la loi portant sur la rénovation énergétique et le droit du bail.

G. VEREINIGTES KÖNIGREICH (ENGLAND)

Introduction

In recent years, the energy efficiency strategy of the UK Government has shown increasing recognition of the relatively **low energy efficiency of domestic housing stock**. It has focused in particular on tackling challenges in the **private rented sector**, which is split between a group of highly efficient properties (often, modern apartments) and **highly inefficient buildings of older, unimproved homes**.³⁵²

As will be discussed below, **two sets of regulations were introduced in 2015**, in the form of secondary legislation, with the specific aim of facilitating energy efficient improvements to private rental properties. The first, in force since 1st April 2016, empowers tenants in the domestic private rental sector to request consent (which may not be unreasonably refused by a landlord) for energy efficiency measures to be made. The second, applying to the domestic and non-domestic private rented sector, will, from 1st April 2018, require all eligible properties to be improved to a specified minimum energy efficiency standard before they can be rented out.

Before examining the legal rules concerning energy efficiency measures in the rental sector, the following provides an **overview of the general characteristics and legal framework** applying to the private domestic rental market in England and Wales.

Domestic rented³⁵³ properties in England and Wales only represent around 35% of all housing stock, with just over half constituting private (rather than social) rented property.³⁵⁴ There has however been something of a revival of the buy-to-let³⁵⁵ market in recent decades, thanks in part to legislation in the 1980s and 1990s, which gave landlords stronger rights. This has resulted in a steady increase in leasehold properties, and a corresponding decline in owner-occupied homes.

Various types of leasehold property exist under English law, these having been introduced or having evolved in different ways according to prevailing social and economic conditions.

From the starting point of freedom of contract, **legislation** since the First World War has generally been **designed to offer greater protection to tenants**, by imposing restrictions on the amount of rent chargeable and on the common law right of the landlord (in other words, the “owner” of the property) to recover possession from the tenant.

³⁵² “Energy saving trust analysis of the English Housing Survey 2011 data shows that 14.3% of all English homes were in the relatively efficient Energy Performance Certificate (see below) band “C” and 7.34% in the bottom “F” & “G” bands. The private rented sector has a significantly higher percentage of both the more efficient and least efficient stock – 17.2% C banded, and 10.6% F & G banded”: see Department of Energy & Climate Change, *UK National Energy Efficiency Action Plan*, April 2014, available at https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/307993/uk_national_energy_efficiency_action_plan.pdf (29.11.2016), p.103

³⁵³ In this legal opinion, the terms “rent” and “rental agreement” will be used interchangeably with terms such as “lease” and “leasehold agreement”, as well as “tenancy”, “tenancy agreement” and “let” or “letting”.

³⁵⁴ Department for Communities and Local Government, *Dwelling Stock Estimates: 2014, England*, 23 April 2015, available at <https://www.gov.uk/government/statistics/dwelling-stock-estimates-in-england-2014> (04.02.2016), Table 3.

³⁵⁵ “Buy-to-let” is an expression referring to the purchase of a property specifically to let (or “rent”) it out.

Protection, by the 1980s, had been extended to most residential lettings (or “tenancies”) operated by private landlords who do not reside in the same house, while different systems of control have been formulated for public sector housing, long leaseholders, business tenants and agricultural holdings.³⁵⁶ This has resulted in many **different, and often complex, statutory codes of protection**. Types of leasehold for which respective codes of protection touch on the ability of a tenant to carry out alterations to a property will be described below.

There are **two principal types of private residential tenancy recognised in England and Wales which are relevant to this study**: first, of diminishing importance, what are known as ‘Rent Act’ tenancies and, secondly, “assured” (and “assured shorthold”) tenancies.

Rent Act tenancies, regulated by the Rent Act 1977 (the “Rent Act”),³⁵⁷ provide statutory protection against eviction without a court order made on limited and specified grounds, and are also subject to machinery for determining a “fair rent” which is the maximum rent that the tenant can be required to pay. These are known as “**regulated tenancies**” and fall into two categories: “protected tenancies” which are ordinary contractual tenancies which, while in the tenant’s possession, provide rent control, and “statutory tenancies” which arise by implication when a protected tenancy ends and where the tenant continues to occupy the dwelling as his residence. Following the coming into force of the Housing Act 1988³⁵⁸ however, such tenancies could no longer be granted after 15th January 1989, and the operation of the Rent Act has been reduced considerably. It was estimated **in 2012 that only around 100’000 Rent Act tenancies remained in the UK.**³⁵⁹

The second, and most common, principal form of private residential tenancy are **assured and assured shorthold tenancies**. The philosophy behind the Housing Act 1988 was that the reduction of security and rent control would increase the supply of rented accommodation by encouraging owners to let.³⁶⁰ This legislation introduced assured tenancies. Such tenancies still subscribe to the principle of security of tenure, but grounds for landlords to re-take possession of the property are strengthened and there are only very limited rights of succession and rent control.³⁶¹ A tenancy under which a dwelling house is let as a separate dwelling is an assured tenancy so long as a number of simple conditions are satisfied, including that the tenant occupies the dwelling house as his only or principal home.³⁶² The Housing Act 1996³⁶³ provided a further incentive on landlords to let, by removing some of the restrictive conditions which had previously been necessary for the creation of the less secure shorthold tenancy. Its broad effect was that **assured tenancies granted after its commencement will, by default, have the status of assured shorthold tenancies**, and positive steps will need to be taken by the parties in order to instead create a full assured tenancy.

³⁵⁶ E.H. Burn and J. Cartwright, *Cheshire and Burn’s Modern Law of Real Property*, 17th Ed., 2006, Oxford, p. 336.

³⁵⁷ *Rent Act 1977*, available at <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1977/42> (26.01.2016).

³⁵⁸ The *Housing Act 1988*, available at <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/50/contents> (26.01.2016).

³⁵⁹ The Guardian website, *Fair rent tenants are still sitting comfortably*, 1st June 2012, available at <http://www.theguardian.com/money/2012/jun/01/fair-rent-tenants-sitting-comfortably> (21.01.2016).

³⁶⁰ E.H. Burn and J. Cartwright, *Cheshire and Burn’s Modern Law of Real Property*, p.337.

³⁶¹ E.H. Burn and J. Cartwright, *Cheshire and Burn’s Modern Law of Real Property*, *op. cit.*, p. 338.

³⁶² *Housing Act 1988*, section 1.

³⁶³ *Housing Act 1996*, available at <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/52/contents> (10.08.2016).

Now the norm, assured shorthold tenancies can be granted informally, with no minimum letting period, no prohibition against a landlord’s break clauses³⁶⁴ and the possibility of a periodic tenancy arrangement, for example week-by-week or month-by-month.³⁶⁵ Many such tenancies are periodic tenancies in any event by virtue of section 5 of the Housing Act 1988, which serves to imply a periodic tenancy where the preceding fixed term tenancy agreement has ended (known as a ‘statutory periodic tenancy’). It is reported that in 2014-2015, **81% of private renters in England had an assured shorthold tenancy**.³⁶⁶

1. Delimitation of the duty to maintain the building/value-added improvements/energy-efficient building renovation

1.1. Rules on substantive renovation in general lease law

Generally speaking, there are **no rules under general leasehold law** which specifically concern value-added improvements or renovation of a leasehold property.

In England and Wales, the rights and obligations of the landlord and tenant under a leasehold in the domestic private rented sector are principally **regulated by the express terms of the leasehold or tenancy agreement**. The freedom or discretion of the parties under such terms can however be limited by legislative provisions, and where the leasehold agreement is silent on certain matters, legislation or established principles of common law³⁶⁷ may step in to incorporate into the agreement what are known as “implied” terms.³⁶⁸ Statutory provisions may also separately regulate matters such as ending the tenancy,³⁶⁹ grounds for possession by the landlord³⁷⁰ and protection of the tenancy deposit.³⁷¹

With regard to the duties on landlords, it is a long-held general principle of the common law that a **landlord is under no contractual liability to the tenant for the state of the rented property** in the absence of any express undertaking by the landlord to repair or maintain it.³⁷² There are a limited number of generally recognised qualifications to this principle, of which the most significant, insofar as maintenance of the building is concerned, is a restriction implied into the terms of a rental contract

³⁶⁴ In other words, provisions in a leasehold agreement which enable either the landlord or tenant or both to end (or to “break”) the lease earlier than the period provided for in the agreement, without breaching the contract.

³⁶⁵ E.H. Burn and J. Cartwright, *Cheshire and Burn’s Modern Law of Real Property*, *op. cit.*, p. 344.

³⁶⁶ Compared to 1994-95, when the proportion of private renters with an assured shorthold tenancy was only 42%. See Department for Communities and Local Government, *English Housing Survey – Private Rented Sector Report 2014-15*, July 2016, available at https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/539561/Private_Rented_Sector_Full_Report.pdf (11.08.2016), p. 18.

³⁶⁷ Generally speaking, principles of “common law” refers to those rules of law developed by the courts through jurisprudence as opposed to those created by statute.

³⁶⁸ See below in this sub-section for further information.

³⁶⁹ Such as those contained in the *Housing Act 1988* (*op. cit.*) on procedures for recovering possession of an assured shorthold tenancy.

³⁷⁰ Such as the grounds for possession listed in the *Housing Act 1988* (*op. cit.*) in the case of a regulated tenancy.

³⁷¹ As set out in the *Housing Act 2004*, “tenancy deposit schemes” were introduced to address abuse by landlords of tenancy deposits paid by tenants at the outset of a tenancy. Such payments are intended to secure payment of rent and the cost of other repairs, but were often not repaid in full by the landlord at the end of the tenancy despite compliance by the tenant.

³⁷² *Chappell v Gregory* (1864) 34 Beavan’s Rolls Court Reports 250.

by legislation: the Landlord and Tenant Act 1985³⁷³ provides that in any lease of a dwelling house for a term of less than seven years, there is an **implied covenant by the landlord to keep in repair the structure and exterior** (such as drains, gutters and external pipes) and to **keep in repair and proper working order the installations in the dwelling house** for the supply of water, gas and electricity and for sanitation, and for heating and heating of water. The landlord's obligation in this regard however, is subject to the tenant's obligation, as implied by common law (see immediately below), to use the premises in a tenant-like manner, and furthermore **does not constitute a duty on the landlord to "improve" or even to "alter" the property**, but merely to repair defects of which he has notice.³⁷⁴

Similarly, **tenants, under general lease law, are under no obligation to make improvements** to the property in which they live. General lease law can, however, have an impact on a tenant's ability to carry out any renovation work. Tenancy agreements, typically, do not refer to "improvements". Instead, they talk about "alterations" to the property by the tenant. These may be prohibited altogether by the tenancy agreement, they may require the consent of the landlord, or the agreement may say that some alterations need the landlord's consent, while others do not. Even in the absence of a provision in the tenancy agreement prohibiting alterations or requiring the landlord's consent for them to be carried, out, it is said to be **implied, under the operation of the common law, that the tenant is required to obtain consent to take such action**. This derives from what is known as the so-called "**doctrine of waste**" or the above-mentioned implied obligation on the part of the tenant to use the premises in a tenant-like manner. This is broadly taken to mean that the **tenant must maintain the property in the condition that he took it** and must not alter the character of the property.³⁷⁵ Nevertheless, legal proceedings under which a tenant is found liable for a failure to maintain the state of the property, in the absence of express provisions in the tenancy agreement requiring him or her to do so, is nowadays considered to be rare.³⁷⁶

1.2. Specific rules on energy-efficient building renovation in the codified lease law

The **Energy Act 2011**, which was principally designed to implement the provisions of the EU Energy Efficiency Directive 2007, placed a duty on the Secretary of State for the Department of Energy and Climate Change to bring in rules to improve the energy efficiency of buildings in the domestic and non-domestic private rented sector in England and Wales.³⁷⁷

On 26th March 2015, secondary legislation in the form of the **Energy Efficiency (Private Rented Property) (England and Wales) Regulations 2015**³⁷⁸ (the "2015 Regulations") was introduced. In addition to providing for a financing model, the 2015 Regulations introduced **two stand-alone statutory schemes which will regulate energy efficiency improvements** made to private rented residential properties:

³⁷³ *Landlord and Tenant Act 1985*, available at <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/70> (28.10.2016), section 11.

³⁷⁴ *O'Brien v Robinson* [1973] Law Reports, Appeal Cases 912 at 927.

³⁷⁵ See E.H. Burn and J. Cartwright, *Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property, op. cit.*, p. 890-891.

³⁷⁶ *Mancetter Developments Ltd v Garmanson Ltd* [1986] Law Reports, Queen's Bench Division 1212 at 1218.

³⁷⁷ *Energy Act 2011* (available at <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2011/16/contents/enacted> (31.10.2016)), sections 43 and 46.

³⁷⁸ *Energy Efficiency (Private Rented Property)(England and Wales) Regulations 2015*, available at <http://www.legislation.gov.uk/uksi/2015/962/contents/made> (31.10.2016).

- From 1st April 2016, **where a tenant in domestic accommodation requests his or her landlord's consent to make energy efficiency improvements** to the landlord's property, the landlord may not unreasonably refuse that consent (Part 2 of the 2015 Regulations);
- From 1st April 2018, a landlord may not rent out a property unless, subject to the application of certain exemptions, it meets **minimum energy efficiency standards** (Part 3 of the 2015 Regulations).

As discussed in the previous sub-section, consent from the landlord will frequently be required under a tenancy agreement before a tenant may carry out any alterations to a domestic property. Under **Part 2 of the 2015 Regulations**, provisions set out the process a tenant must follow in order to make a request to the landlord to undertake energy efficiency improvements, and how the landlord must consider the tenant's request. Other than in limited circumstances, **the landlord will not be in a position to unreasonably refuse consent to the tenant**. It is, however, the responsibility of the tenant to make sure suitable funding is available for the improvements before making a request, and it is intended that **no upfront costs should fall on the landlord**, unless he or she agrees to contribute.³⁷⁹ This concept represents governmental recognition of a financial misalignment, also known as the 'split incentive problem', according to which it is landlords who traditionally pay for improvements but tenants who ultimately benefit from the resulting lower energy bills.³⁸⁰

Under **Part 3 of the 2015 Regulations**,³⁸¹ there will be a requirement for any properties rented out in the domestic private rented sector which are normally required to have what is known as an Energy Performance Certificate ("EPC")³⁸² to have a **minimum energy performance rating of "E"**. The EPC looks broadly similar to the energy labels provided on certain household appliances, displaying an energy efficiency rating from A to G, where A is very efficient and G is the least efficient. The better the rating, the more energy efficient the building is, and the lower the fuel bills are likely to be.³⁸³ This new rule **applies to all new lets and renewals of tenancies from 1st April 2018**, and for all existing tenancies as from 1st April 2020. Renting out a property which breaches the requirement for a minimum "E" rating will attract a civil penalty, unless an exemption applies. The principal exemption is where the cost of the work needed to meet the minimum "E" rating, including finance costs, exceeds expected savings on energy bills (thereby breaching what is known as the "Golden Rule" of the Green Deal financing arrangement).³⁸⁴ **The Golden Rule states that the energy savings a property makes in a 25-year period must be equal to or more than the cost of implementing the changes in the first**

³⁷⁹ See following sub-sections of this country report for further details.

³⁸⁰ See Department of Energy & Climate Change, *UK National Energy Efficiency Action Plan*, *op. cit.*, p. 103

³⁸¹ See regulations 22 and 23 of the *2015 Regulations*, *op. cit.*

³⁸² EPCs have been required for all new tenancies commencing on or after 1st October 2008, and resulted from the EU Directive 2002/91/EC, Article 7, concerning the energy performance of buildings which was transposed into British law by the *Housing Act 2004* (available at <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents> (01.11.2016)) and *The Energy Performance of Buildings (Certificates and Inspections)(England and Wales) Regulations 2007 (S.I. 2007/991)*, available at <http://www.legislation.gov.uk/uksi/2007/991/contents/made> (01.11.2016).

³⁸³ Department for Communities and Local Government, *Improving the energy efficiency of our buildings*, April 2014, available at https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/307556/Improving_the_energy_efficiency_of_our_buildings_-_guide_for_the_marketing_sale_and_let_of_dwellings.pdf (28.11.2016), p. 10.

³⁸⁴ See Green Deal Initiative website, *The Green Deal's Golden Rule*, available at <http://www.greendealinitiative.co.uk/about-the-green-deal/the-green-deals-golden-rule/> (07.11.2016) and section 6 of this country report, below. Other exemptions include that the work needed to bring the property up to an "E" rating would result in more than a 5% reduction in the value of the property and that third party consent for the work cannot be obtained: see *2015 Regulations*, Chapter 4.

place, and that qualifying energy efficiency improvements must also be carried out by accredited Green Deal installers. Taking into account funding made available, where the cost of the energy efficient improvements would exceed expected savings, the landlord could, where he has taken all required steps to make improvements, still let out a property rated “F” or “G” under the EPC for a limited period.³⁸⁵

1.3. Definition of value adding improvements

Where a tenant requests consent to install energy efficiency measures at a property under **Part 2 of the 2015 Regulations**,³⁸⁶ such that the landlord will not be in a position to unreasonably refuse consent to those measures, the measure itself must qualify as an energy efficient improvement. This means it **must be funded in one of the ways prescribed by legislation at no upfront cost to the landlord**,³⁸⁷ and must either:

- be the **installation of pipes to enable a connection to the gas grid**,³⁸⁸ or
- **constitute an energy efficiency measure which appears on the full list of energy efficiency improvements** set out in the Green Deal (Qualifying Energy Improvements) Order 2012.³⁸⁹

Where a landlord, on or after 1st April 2018, wishes to rent out his or her property, energy efficiency improvements may need to be made in order that the property respects the requirement under **Part 3 of the 2015 Regulations** to have a **minimum energy performance rating of “E”**. However, the definition of the types of improvements undertaken to achieve this rating are arguably only relevant if the landlord wishes to obtain government funding to carry out the improvements or if he or she fails to meet the “E” rating but still wishes to rent out the property. **If the property has already attained the “E” rating, for example, no improvements will need to be undertaken**; alternatively, the landlord may choose to carry out his or her own improvements and at his or her own cost in order to achieve this minimum EPC rating. In these circumstances, the nature of the improvements need not respect statutory definitions.

Where, on the other hand, he or she has improved the property as far as possible, but it remains “F” or “G” EPC rated, he or she may only rent it out on a temporary basis where it can be shown that all improvements within “the Golden Rule” have been undertaken. Equally, if it is formally assessed that qualifying energy efficiency improvements to achieve an “E” rating cannot be undertaken without incurring up-front costs for their installation, thereby breaching the Golden Rule, **the landlord may also be eligible for an exemption from reaching the minimum standard**. As with a tenant request, Part 3 of the 2015 Regulations refers to qualifying energy efficiency improvements as being (1) an installation of pipes to enable a connection to the gas grid or (2) those measures listed in the Green

³⁸⁵ For further details, see section 1.3. of this country report, below.

³⁸⁶ *2015 Regulations, op. cit.*, regulation 6.

³⁸⁷ As set out at regulation 6(2) of the *2015 Regulations*, namely, where the cost of the improvement, “(a) can be wholly financed, at no cost to the landlord, by means of funding provided by central government, a local authority or any other person, (b) can be wholly funded by the tenant making the tenant’s request, or (c) can be wholly financed by a combination of two or more of the financial arrangements in subparagraphs (a) and (b), and can be [wholly paid for pursuant to a green deal plan or provided free of charge pursuant to the Gas Act 1986 or the Electricity Act 1989].”

³⁸⁸ *2015 Regulations, op. cit.*, regulation 6 and 2(1). This is defined as meaning, “a measure installed for the purposes of enabling the supply of gas through a service pipe to the property in any case where the property: (i) is not fuelled by mains gas, and (ii) is situated within 23 metres from a relevant main of a gas transporter.”

³⁸⁹ *The Green Deal (Qualifying Energy Improvements) Order 2012*, available at <http://www.legislation.gov.uk/ukxi/2012/2105/made> (02.11.2016).

Deal (Qualifying Energy Improvements) Order 2012.³⁹⁰ As discussed above, part of the definition of such improvements is that, as with improvements made pursuant to a tenant request, they must be capable of being purchased and installed at no upfront cost to the landlord.³⁹¹ Additionally, the listed measures must be identified as being recommended improvements for that property in a Green Deal report,³⁹² a recommendation report, or a report prepared by a surveyor.³⁹³

Any **exemption allowing a landlord to legally rent out a sub-standard property will last for a period of five years**,³⁹⁴ after which time, the landlord must either meet the required “E” rating or demonstrate that the exemption applies again.³⁹⁵

1.4. Relation to the normal duty of maintenance

As discussed above in section 1.1. of this country report, there is **no specific duty on a landlord to maintain a rented property**. The implied covenant of repair relating to leases of 7 years or less has limited application. Nevertheless, the **obligation on landlords, applying from April 2018, to ensure their property meets the minimum EPC rating of “E”** will, in effect, represent a new requirement to adhere to a certain level of maintenance. Without achieving the minimum standard of energy efficiency, a landlord will be liable to penalties should he or she let out the property in the absence of applicable exemptions. At present, the **only requirement on a landlord with regard to Energy Performance Certificates is that he or she must make available such a certificate to a tenant** (and in most cases, prospective tenants) for all new tenancies commencing on or after 1st October 2008.³⁹⁶

2. Application to housing and business premises

Part 2 of the 2015 Regulations which concern **tenant requests** for consent to make relevant energy efficiency improvements **only apply to domestic private rented property**.³⁹⁷ Such requests cannot be made in the non-domestic sector in relation to business premises or properties which are not used as a dwelling.

Part 3 of the 2015 Regulations which concern the future requirement on landlords to ensure their property meets the **minimum “E” rating on the applicable EPC** do however, with some exceptions, **apply to domestic and non-domestic property alike**. “Non-domestic private rented property” is simply defined as that which is situated in England and Wales, which is let under a tenancy and which is not a

³⁹⁰ *Ibid.*

³⁹¹ *2015 Regulations, op. cit.*, regulation 24(3).

³⁹² A “green deal report” is one made pursuant to a qualifying energy efficiency assessment. See section 6 of this country report, below.

³⁹³ *2015 Regulations, op. cit.*, regulation 24(1)(a).

³⁹⁴ *2015 Regulations, op. cit.*, regulation 25(2).

³⁹⁵ See Department of Energy & Climate Change, *Private Rented Sector Energy Efficiency Regulations (Domestic)(England and Wales), Consultation*, undated, available at https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/346767/Domestic_PR_Regulations_Consultation_Draft__v1_6__No_tracks_final_version.pdf (07.11.2016), para. 148.

³⁹⁶ This is as a result of the transposition of European Union Directive 2002/91/EC into English law by the Housing Act 2004 and secondary legislation in the form of *The Energy Performance of Buildings (Certificates and Inspections) (England and Wales) Regulations 2007, op. cit.*, regulation 5. See section 1.2. of this country report above, and, for more detail, section 7 of this country report, below.

³⁹⁷ *2015 Regulations*, regulation 8. Domestic private rented property includes that which is let under an assured or assured short-hold tenancy, a regulated tenancy, or under any other tenancy specified as being applicable on an order of the Secretary of State: *Energy Act 2011*, section 42(1).

dwelling.³⁹⁸ **A number of differences exist between the treatment of domestic and non-domestic private rented properties**, principally with regard to the funding arrangements for the energy efficiency improvements required to be made. Such improvements for non-domestic private rented properties are subject to a different standard when determining whether such an improvement is cost-effective.³⁹⁹ For the purposes of being exempted from the minimum “E” EPC rating, it is only those improvements where, broadly speaking, the savings to energy bills made by the owner of a non-domestic private rental property within a 7-year period are the same or greater than the calculated repayment cost of funds for purchasing and installing the improvements which may be considered as a qualifying energy efficiency improvements.⁴⁰⁰ No such time frame applies in relation to domestic properties, where it is understood that the savings resulting from the improvements should simply repay their cost over the lifetime of the improvements.

It should also be noted that the **implementation of the minimum energy efficiency standards on existing non-domestic tenancies will apply from 1st April 2023**, whereas they will apply to existing domestic tenancies as from 1st April 2020.⁴⁰¹

3. Influence on the obligation to pay rent (increase in rent)

The respective legal frameworks allowing both domestic housing tenants to request consent to make relevant energy efficiency improvements and, from 2018, requiring rental properties to meet the minimum energy efficiency standard, have **no direct impact on the obligation to pay rent**. The obligation to pay rent is, generally speaking, considered to be a matter of contract, to be agreed freely by the parties to the tenancy or lease agreement.

4. Rights of the lessees, right to be informed

As discussed above, the legal framework under Part 2 of the 2015 Regulations envisages that the **process for making energy efficiency improvements is led not by the landlord, but rather, by the tenant** him or herself. Should a landlord, of his or her own volition, wish to make alterations, he or she will need the consent of the tenant in circumstances where this is not specifically regulated by the leasehold or tenancy agreement.

On receiving a tenant’s request to make energy efficient improvements, a **landlord will**, if the property type is in the scope of those regulations and the request complies with the requirements of the regulations,⁴⁰² **need to respond accordingly**.

First, a landlord can choose to respond to a tenant’s request where he or she is in a position to decide without taking additional advice or evidence.⁴⁰³ In this case, a full response must be provided within one month of the date on which they received the request. The full response must be in writing and state, for each energy efficient improvement in the request, whether the landlord consents to the tenant making the improvement. The landlord may alternatively choose to consent to a tenant’s

³⁹⁸ *Energy Act 2011, op. cit.*, section 42(1).

³⁹⁹ Compare regulation 28 (non-domestic rental properties) of the *2015 Regulations* with regulation 24 (domestic rental properties) for example.

⁴⁰⁰ *2015 Regulations*, regulation 24.

⁴⁰¹ *2015 Regulations*, regulations 23(2)(b) and 27(2)(b).

⁴⁰² Set under regulations 8 and 9 of the *2015 Regulations*.

⁴⁰³ *2015 Regulations*, regulation 12.

request subject to a condition, for example, in relation to the standard of the work to be carried out (although the reasonableness of consent subject to such consent would ultimately be a matter for a tribunal to decide). Furthermore, in the alternative, the landlord may decide to refuse consent to the tenant making any improvement requested. In this case, the full response must state that the consent or confirmation is not given, and must set out the reasons, together with any supporting evidence. As referred to above, the main right of the tenant is that consent to their request must not be “unreasonably refused”. Although the reasonableness of refusing consent is ultimately a matter for a tribunal to decide (see this section below), where a landlord decides to refuse consent, he or she must set out the reasons together with supporting evidence. These reasons include that:⁴⁰⁴

- the improvement is not a relevant energy efficiency improvement;
- the tenant’s request is not valid;
- another tenant has submitted a tenant’s request in the past six months, and the landlord complied with the 2015 Regulations in relation to that request;
- a prohibition order, an emergency prohibition order, a demolition order or a clearance area declaration has already been served in relation to the property;
- the tenant’s request was for wall insulation (and this would negatively impact the property);
- the landlord relies on one of the exemptions by the legislation
- any other relevant reason (such as, where a particular measure is explicitly prohibited by the lease).

Secondly, a landlord may wish to consent to a tenant’s request to install specific measures, but to carry out the installation work themselves.⁴⁰⁵ In this case, the landlord must serve a written notice on the tenant (in simple letter form) stating that they wish to install the energy efficiency measures and providing the date within six months by which they will carry out the work. This notice must be sent either at the same time as the full response to the tenant’s request or, where the superior landlord’s consent is required, no later than two weeks after receiving this consent. Where the tenant agrees to their landlord’s proposal to install measures themselves, the tenant may not install those energy efficiency improvements in their original tenant’s request unless the landlord fails to install the measures within the agreed timeframe.

Thirdly, a landlord may wish to consent to the tenant’s request, but must first obtain the consent of a superior landlord before providing such consent to the tenant.⁴⁰⁶ This may be the case in a scenario where the tenant in question is in fact a tenant of what is known as a leasehold owner. A leasehold owner is a landlord who does not own the freehold of the property, but rather, the leasehold. A typical example is a landlord whose rental property is a leasehold apartment within a block, and whose tenants are renting the property on one of the prescribed tenancy arrangements. The leasehold owner who receives the request needs to consult with the superior landlord before being able to proceed. Here, the leasehold owner must serve an initial response on the requesting sub-tenant within one month of the date on which he or she received the sub-tenant’s request. Within the same timescale, he or she must also send copies of the tenant’s request to the superior landlord together with a copy of the initial response. The superior landlord then has 6 weeks to respond to the tenant landlord’s communication, stating whether he or she (or it, if a business) consents to the measures. The tenant landlord must provide a full response to the requesting tenant no later than three months after the

⁴⁰⁴ See Department of Energy & Climate Change, *Private Rented Sector Tenants’ Energy Efficiency Improvements Provisions – Guidance for landlords and tenants on domestic property on Part Two of the Energy Efficiency (Private Rented Property)(England and Wales) Regulations 2015*, March 2016, available at https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/508180/2016_01_19__PRS_tenants__energy_efficiency_improvements_guidance.pdf (23.11.2016), para. 43.

⁴⁰⁵ *2015 Regulations*, regulation 12(9).

⁴⁰⁶ *2015 Regulations*, regulation 12(4) and 12(5).

date he or she received the tenant's request, stating whether consent has been provided by the superior landlord.

Fourthly, a landlord may need to take advice or obtain further evidence before being in a position to decide whether to consent to the requested improvements.⁴⁰⁷ In certain circumstances, a landlord may wish to obtain his or her own expert advice or evidence to help decide whether to consent to the improvements contained in the tenant's request. Such assistance will often be necessary in any case, because the landlord will have to give reasons and/or evidence if he or she wishes to refuse a request. This will require the landlord, no later than one month after the date the tenant's request is received, to provide an initial response to the tenant, stating that he or she is seeking expert advice, whether he or she intends to serve a counter proposal and that a full response will be provided in the required timescales. No later than three months after the date on which the landlord received the tenant's request, he or she must provide a full response to the tenant.

Fifthly, a landlord may wish to make a counter proposal to the proposals contained in the tenant's request. Where this is the case, the landlord must first outline such proposal in writing in an initial response to be provided to the tenant within a month of receiving the tenant's request, and must subsequently provide full details of the counter proposal within four months of the initial tenant request. Other deadlines are prescribed by the legislation with regard to notification and consent in respect of any superior landlord.⁴⁰⁸

Tenants also enjoy rights to appeal to a tribunal where they consider that a landlord has not complied with the 2015 Regulations in relation to a request.⁴⁰⁹ The tribunal, the General Regulatory Chamber of the First-tier Tribunal,⁴¹⁰ a chamber otherwise responsible for handling appeals against decisions made by government regulatory bodies, will hold a hearing before issuing a written decision declaring whether it considers that the landlord, or superior landlord, has failed to comply with the 2015 Regulations. It can make an order giving the tenant the consent that the landlord or superior landlord failed to give, thereby allowing the tenant to install the improvements specified in their original tenant's request. Either party may appeal to the Upper Tribunal but only on a point of law arising from the First-tier Tribunal's decision, and only where the First-tier Tribunal has given permission to do so.

The future requirement on landlords to ensure their property meets the minimum "E" rating on the applicable EPC under part 3 of the 2015 Regulations, will apply to existing domestic tenancies as from 1st April 2020. There are, however, no known provisions specifically addressing the rights of existing tenants where energy efficiency improvements need to be made.

5. Particular rights to give notice by the lessor or lessee

There is **no particular right to give or be given notice** in connection with energy efficiency improvements. The rules concerning energy efficiency improvements operate independently of any contractual right (as contained in a leasehold – or tenancy – agreement) to give notice, either by the landlord or the lessee. Rights **of tenants** to be provided with notice in connection with requested energy efficiency improvements are one of their principal rights in the legal framework applying to tenant requests for such modifications. These are discussed in section 4 of this country report, above.

⁴⁰⁷ 2015 Regulations, regulation 12(2), 12(6) and 12(7).

⁴⁰⁸ 2015 Regulations, regulation 12(1) etc.

⁴⁰⁹ 2015 Regulations, regulations 17 and 18.

⁴¹⁰ See Gov.uk, *First-tier Tribunal (General Regulatory Chamber)* available at <https://www.gov.uk/courts-tribunals/first-tier-tribunal-general-regulatory-chamber> (22.11.2016).

In the context of the tenant request process under Part 2 of the 2015 Regulations, the **principal right of a landlord** is to be provided with written notice from the tenant of any request for energy efficiency improvements to be carried out.⁴¹¹ The landlord is not obliged to consent to any request if it has not been submitted in the manner prescribed by the legislation.

6. Tenancy law or other incentives for a lessor to carry out energy-efficiency improvements

The **main incentive** for a landlord to carry out energy-efficiency improvements is that, under the recently introduced legal framework, the **alterations to be made should be capable of being undertaken at no up-front or net cost to the landlord**. This principle is integral to any obligation to undertake, or to permit tenants to arrange for energy-efficiency improvements to a property.

With regard to the future requirement on landlords to ensure that their property meets the minimum “E” rating on its EPC, the **Golden Rule**⁴¹² is that the energy savings a property makes in a 25-year period must be equal to or more than the cost of implementing the changes in the first place. Moreover, where a measure cannot be purchased and installed at no cost to the landlord, it will not be considered by the 2015 Regulations as a ‘relevant energy efficiency improvement’ and will therefore not qualify as a potentially necessary alteration.⁴¹³

Similarly, it is a necessary condition of a valid **tenant request for consent to install energy efficiency measures** that the tenant is able to show that he or she has a way of **funding the measure at no cost to the landlord**. A failure to do so means that the measure will simply not fall within the definition of ‘relevant energy efficiency improvement’ as established by the 2015 Regulations.⁴¹⁴

Underpinning the new legal framework, the principle of avoiding any financial burden on the landlord demands that upfront funding is available to finance the improvements foreseen by the legislation. This had been intended to be addressed by a policy launched in 2012, known as the **Green Deal program**, and said to be a flagship policy of the then Coalition Government.⁴¹⁵ The new legal framework for energy efficiency improvements was designed to go hand in hand with the funding arrangements made available through the Green Deal.

The Green Deal was officially launched in January 2013, and was set up to lend money to designated Green Deal providers to arrange for energy efficiency improvements to be made to homes. Where a registered Green Deal assessor was able to determine that energy efficiency improvements can be made and that expected energy savings from any measures outweigh the cost of those measures, a Green Deal loan could be authorised. **The loan, if given, is repaid through energy bills** and is transferred with the property rather than those who took out the loan. In the first six months of the program however, less than 40,000 Green Deal assessments had taken place, and it was reported that only four Green Deals had been taken out.⁴¹⁶ Due to overwhelming popular demand, a subsequent grant scheme, designed to replace the loans scheme and known as the Green Deal Home Improvement

⁴¹¹ 2015 Regulations, regulation 8(2).

⁴¹² See section 1.2. of this country report, above.

⁴¹³ 2015 Regulations, regulation 24(3).

⁴¹⁴ 2015 Regulations, regulation 6(2).

⁴¹⁵ House of Commons debate, 18.05.2011, c491.

⁴¹⁶ BBC News, *Only four people sign up for flagship Green Deal*, 27th June 2013, available at <http://www.bbc.com/news/business-23081896> (24.11.2016).

Fund, was closed to new applications only one month after it was launched in July 2014.⁴¹⁷ **In July 2015, the Government announced the end of funding, effectively bringing the Green Deal scheme to a halt.**

The failure of the scheme, which ultimately provided only 14,000 loans at an average cost of £17,000, was later found by a parliamentary committee to have been due to inadequate testing with consumers, and a lack of take-up due to complexity, excessive paperwork and high interest rates.⁴¹⁸ **A replacement for the program has not yet, to our knowledge, been announced.**⁴¹⁹ The termination of the Green Deal scheme has reduced the opportunities for tenants to fund energy efficiency improvements; funding can still however be obtained through other projects, such as the Energy Company Obligation, private sector loan schemes and local authority loans. These are mentioned below.

The Energy Company Obligation (“ECO”) is a government initiative providing funding to improve energy efficiency in the homes of those said to be most in need.⁴²⁰ It is therefore aimed at occupiers of homes rather than the owner or landlord per se. This replaced earlier schemes and started on 1st January 2013. Originally designed to run for two years, it was extended to March 2017.⁴²¹ Under the scheme, large energy suppliers have to deliver energy efficiency measures to UK homes. Suppliers are given targets based on their share of the domestic gas and electricity market. The scheme focuses on insulation and heating measures and is targeted at the poorest households.⁴²² It is not a loan scheme, but rather **places an obligation on energy suppliers to subsidise energy efficiency measures**, and to arrange for their installation. The costs are then passed on to consumers’ energy bills. There are said to be three elements to the ECO:⁴²³ Affordable Warmth (known also as the Home Heating Cost Reduction Obligation), whereby eligible customers are identified through the benefits system and must be living in private housing; the Carbon Saving Obligation, aimed at reducing carbon emissions in hard-to-treat properties; finally, Carbon Savings Communities aimed at low income households in rural settlements with a population size of less than 10,000. These obligations on energy suppliers apply to those with over 250,000 customers. Suppliers decide which measures they will fund, how much they spend and which installer they work with. Eligible tenants may seek assistance as part of a tenant request under the 2015 Regulations.

Loan schemes for energy efficiency measures are also said to be offered by a number of banks and building societies.⁴²⁴ Our research indicates, however, that many of these are only available to owner-

⁴¹⁷ Gov.uk, *Applications to the Green Deal Home Improvement Fund close*, 24th July 2014, available at <https://www.gov.uk/government/news/applications-to-the-green-deal-home-improvement-fund-close> (28.11.2016).

⁴¹⁸ UK Parliament, Public Accounts Committee, *Household energy efficiency schemes inquiry*, 20.07.2016, available at <http://www.publications.parliament.uk/pa/cm201617/cmselect/cmpubacc/125/12502.htm> (24.11.2016).

⁴¹⁹ See Government response to recommendations of Public Accounts Committee at https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/565426/57448_Cm_9351_Treasury_Minutes_Accessible.pdf#page=57 (24.11.2016).

⁴²⁰ See Ofgem, *Energy Company Obligation*, available at <https://www.ofgem.gov.uk/environmental-programmes/eco> (24.11.2016).

⁴²¹ Although in November 2015, the government announced that from April 2017, the scheme would be replaced with a new supplier obligation to reduce carbon emissions and focus on the fuel poor.

⁴²² See House of Commons Library, *ECO, the Energy Company Obligation*, 14th December 2015, available at <http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN06814/SN06814.pdf> (24.11.2016).

⁴²³ *Ibid*, page 8.

⁴²⁴ See Energy & Environment, David Thorpe, *There are far better deals than the Green Deal*, 13th March 2013, available at <http://www.eaem.co.uk/opinions/there-are-far-better-deals-green-deal> (24.11.2016).

occupiers rather than tenanted properties, and that many such schemes have been discontinued in recent years.

Certain **local authorities**, such as Bolton Council⁴²⁵ and Wirral Council,⁴²⁶ offer loans or operate other initiatives, working with private energy companies, allowing residents, including landlords and private tenants with permission from their landlord, to install energy efficiency improvements to their homes. Many such schemes, however, are only available to owner-occupiers and not private tenants.

7. Obligations of the lessor to hand over to the lessee a special report on the energy consumption of the building

Since October 2008, all new lettings of domestic properties must be accompanied by an **Energy Performance Certificate (“EPC”)**.⁴²⁷

EPCs are the result of the transposition into British law of the European Union Directive 2002/91/EC relating to the energy performance of buildings. The Energy Performance of Buildings (Certificates and Inspections) (England and Wales) Regulations 2007⁴²⁸ **require the relevant person to make available, free of charge and at the earliest opportunity, a valid EPC to any prospective tenant.** These Regulations have now been consolidated with other legislative instruments into The Energy Performance of Buildings (England and Wales) Regulations 2012.⁴²⁹ This secondary legislation also implements the requirements of the recast EU Directive (2010/31/EU), and came into effect on 9th January 2013.

An EPC is valid for 10 years or until a newer EPC is produced for the same building. An EPC must, in the case of new tenancies, have been commissioned (where one does not already exist) before the property in question is made available to rent, and the energy performance indicator of the building, as shown on the EPC must additionally be shown when the property is advertised for rent. A penalty of £200 may be imposed where any of these requirements are breached.⁴³⁰ **Enforcement** is carried out by the local weights and measures authorities, these generally being the trading standards departments of local government authorities.⁴³¹

⁴²⁵ Bolton Council, *Energy efficiency in the home*, available at <http://www.bolton.gov.uk/website/pages/Energyefficiencyinthehome.aspx> (28.11.2016).

⁴²⁶ Wirral Council, *Energy efficiency*, available at <https://www.wirral.gov.uk/housing/help-your-home/energy-efficiency> (28.11.2016).

⁴²⁷ Similar requirements, with certain exceptions, apply to commercial properties. See section 1.2. of this country report for more information on EPCs.

⁴²⁸ *The Energy Performance of Buildings (Certificates and Inspections) (England and Wales) Regulations 2007*, Statutory Instrument no. 991 of 2007, available at <http://www.legislation.gov.uk/uksi/2007/991/contents/made> (28.11.2016).

⁴²⁹ *The Energy Performance of Buildings (England and Wales) Regulations 2012*, Statutory Instrument 3118 of 2012 available at <http://www.legislation.gov.uk/uksi/2012/3118/memorandum/contents> (28.11.2016).

⁴³⁰ *Ibid*, regulations 6(2), 7(2)(3)(4) and (5).

⁴³¹ See Department for Communities and Local Government, *Improving the energy efficiency of our buildings*, March 2016, available at https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/508827/1600315_enforcement_guidance_Final.pdf (28.11.2016).

8. Current legislative projects in the field of energy-efficient building renovation and lease law

There are, at the time of writing, **no known legislative projects** in the field of energy-efficient building renovation and lease law. A **replacement policy for the Green Deal scheme**, which had been planned to be unveiled in 2016, was explained by a government minister earlier this year, as being **delayed until 2017**.⁴³² The focus of the Department for Energy and Climate Change is said to be development of the ECO and fuel poverty. A replacement for the ECO is also due in April 2017, although no details have been revealed at present, and it is anticipated that this will now be delayed until 2018.⁴³³

⁴³² See David Pratt, *Green Deal replacement scheme pushed to 2017*, Clean Energy News, 20th January 2016, available at <http://www.cleanenergynews.co.uk/news/efficiency/green-deal-replacement-scheme-pushed-to-2017> (05.12.2016).

⁴³³ See Building.co.uk, *ECO replacement will not come into effect until 2018*, 27th January 2016, available at <http://www.building.co.uk/eco-replacement-will-not-come-into-effect-until-2018/5079826.article> (05.12.2016).

IV. VERGLEICHENDE BEMERKUNGEN

1. Tabellarische Übersicht

1.1. Definition energetische Sanierung

	Deutschland	Frankreich	Italien	Österreich	Schweden	Spanien	UK (England)
Definition energetische Sanierung	<p>Energetische Modernisierung, § 555b Nr. 1 BGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine mögliche Modernisierungs-massnahme - Definition: bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird - kann von Vermieter freiwillig durchgeführt werden; ist vom Mieter zu dulden, sofern 	<p>Energetische Renovierung, Art. 7 L89-462</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermieter kann energetische Renovierung vornehmen, Mieter muss sie dulden, sofern Nutzung des Wohnraums möglich bleibt - Definition, Art. L. 111-10 CCH: geeignet, um in einem oder mehr Schritten für jedes Gebäude/ jeden Gebäudeteil ein energetisches Leistungsniveau zu erreichen, 	<p>Energetische Sanierung nicht ausdrücklich geregelt, Rahmengesetz bezieht sich lediglich auf Gebäudeenergie ausweis, DL 192/2005</p> <p>Kann wertvermehrten de Verbesserung darstellen, Art. 1592 iCC</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definition der wertvermehrten Verbesserung: Massnahme, die Wert der Immobilie 	<p>Energetische Sanierung nicht ausdrücklich geregelt</p> <p>Teilweise von Erhaltungspflicht erfasst, § 3 MRG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definition der Erhaltungspflicht : Vermieter muss nach rechtlichen, wirtschaftlichen, technischen Möglichkeiten dafür sorgen, dass Mietsache im jeweils ortsüblichen Standard erhalten wird 	<p>Energetische Sanierung nicht ausdrücklich geregelt</p> <p>Kann wertvermehrten de Verbesserung darstellen, Art. 18d, 55 HL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voraussetzungen: nicht nur geringe Auswirkung auf Gebrauchswert der Wohneinheit (objektive, allgemeine Beurteilung) - bisher keine Rechtsprechung speziell zu 	<p>Energetische Sanierung im Mietrecht nicht ausdrücklich geregelt, jedoch vereinzelt in anderen Zusammenhang genannt</p> <p>Kann wertvermehrten de Verbesserung darstellen, Art. 19, 22.1 LAU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definition der wertvermehrten Verbesserung streitig, kann wohl unterteilt werden in luxuriöse und wertschaffende 	<p>Energetische Sanierung als Verordnung (Regulation) geregelt, jedoch nicht im Mietrecht, EER 2015</p> <p>Energetische Sanierung durch Mieter, Teil 2 EER 2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mieter muss Vermieter grundsätzlich um Erlaubnis bitten, bevor er Änderungen wie z.B Modernisierungen vornehmen kann

	<p>kein Härtefall vorliegt; Kosten können auf Mietzins umgelegt werden</p> <p>Weitere Umwelrelevante Modernisierungsmaßnahmen, § 555b Nr. 2, 3 BGB - Nr. 2, Einsparen nicht erneuerbarer Primärenergie oder Nachhaltiger Klimaschutz: Kosten können nicht auf Mietzins umgelegt werden, sofern nicht gleichzeitig energetische Modernisierung vorliegt, da Mieter nicht selbst von</p>	<p>dass mit den Zielen der nationalen Energiepolitik vereinbar ist, wobei energetische/architektonische Eigenarten berücksichtigt werden und Standard von Neubauten möglichst angenähert wird; nationale Energiepolitik ist definiert in Art. L. 100-4 CE</p>	<p>qualitativ/quantitativ steigert, indem sie nachhaltig Nutzung, Ertragskraft, Rentabilität steigert, wobei sie fest verbunden sein muss</p> <p>- Massnahme muss objektiv wahrnehmbar sein, darf keine reine Erhaltungsmaßnahme sein</p>	<p>- ausdrücklich erfasst: Installation von Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs</p> <p>- Voraussetzungen: Zustand des Hauses berücksichtigt, betriebswirtschaftliche Rentabilität der Massnahme, zeitlich jedoch offen</p> <p>Teilweise Pflicht zu bestimmter nützlicher Verbesserung, § 4 MRG - Voraussetzung für Pflicht: Massnahme im Hinblick auf allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmässig,</p>	<p>energetischer Sanierung</p> <p>- Kosten können auf Mietzins umgelegt werden, wenn Voraussetzungen der wertvermehrenden Verbesserung vorliegen</p>	<p>Verbesserungen, beide erhöhen Wert des Mietobjekts</p> <p>- energetische wertvermehrende Verbesserungen können wohl in beide Kategorien fallen</p> <p>Steuerrechtliche Vorteile bei verschiedenen energetischen Massnahmen</p>	<p>- Vermieter darf Erlaubnis jedoch nur bei Unverhältnismässigkeit versagen (seit April 2016)</p> <p>- Massnahme darf keine Kosten für Vermieter verursachen</p> <p>- mögliche Massnahmen: Anschlussrohr zum Gasnetz/ in Liste des GDO 2012 enthalten sein</p> <p>Vermieter darf Wohnraum nur vermieten, wenn bestimmte Mindestwerte bei Energieeffizienz erfüllt sind, Teil 3 EER 2015 (ab April 2018)</p>
--	---	---	---	---	--	--	---

	<p>Massnahme profitiert - Nr. 3, Senken des Wasserverbrauchs: Kosten können auf Mietzins umgelegt werden</p>			<p>Kosten gedeckt (durch Mietzinsreserve) - mögliche Massnahmen abschliessend aufgezählt, z.B. Wasser-/ Beheizleistungen , Austausch von Fenstern/ Türen/ Dächern zum Schallschutz, Anschluss an Fernwärmeversorgung - Mieter muss Verbesserungen dulden; Kosten können nur dann auf Mietzins umgelegt werden, wenn gleichzeitig Erhaltungsarbeit oder nützliche Verbesserung gemäss abschliessender Aufzählung</p>			
--	--	--	--	---	--	--	--

<p>Erhaltungspflicht</p>	<p>Erhaltungspflicht, § 555a BGB</p> <p>-</p> <p>Erhaltungsmassnahme ist erforderlich zur Instandhaltung/-setzung und Hauptpflicht des Vermieters</p> <p>- erfasst vor allem Reparaturen, keine Verbesserung des Gebrauchswertes; Kosten treffen den Vermieter, können nur begrenzt auf Mietzins umgelegt werden</p>	<p>Erhaltungspflicht, Art. 6, 7 L89-462</p> <p>-</p> <p>Erhaltungsmassnahme dient Erhaltung der Wohnung zum vorgesehenen Zweck und auf dem üblichen Standard für Mietobjekte</p> <p>- Pflicht des Vermieters, Erhaltungsmassnahme vorzunehmen, Pflicht des Mieters diese zu dulden</p>	<p>Erhaltungspflicht, Art. 1575, 1576 iCC</p> <p>-</p> <p>Erhaltungsmassnahme dient Instandhaltung/-setzung der Wohnung zum vorgesehenen Zweck</p> <p>- Unterscheidung zwischen normaler und ausserordentlicher Erhaltungsmassnahme richtet sich nach technischem/finanziellem Aufwand, Art. 1005 iCC</p>	<p>s.o.</p>	<p>Erhaltungspflicht betrifft lediglich Minimalstandard der Wohnung</p>	<p>Erhaltungspflicht, Art. 21.1 LAU</p> <p>- Vermieter ist verpflichtet, Reparaturen durchzuführen, um Mietobjekt im vereinbarten bewohnbaren Zustand zu halten</p> <p>- Keine Erhaltungspflicht bei Schäden, die dem Vermieter nicht zuzurechnen sind</p> <p>- kleine Reparaturen wegen üblicher Abnutzung obliegen dem Mieter, Art. 21.4 LAU</p>	<p>Erhaltungspflicht kann vertraglich geregelt werden, ansonsten nur vereinzelte Vorschriften/Präzedenzfälle:</p> <p>- Vermieter ist grundsätzlich zu keinen Renovierungsmassnahmen verpflichtet, sofern er solche nicht explizit zusagt, <i>Chappell v Gregory</i>, <i>O'Brien v Robinson</i></p> <p>- bei befristetem Mietvertrag bis zu 7 Jahre: Vermieter muss Ausseninstalltionen, Zugang für Wasser, Gas, Strom, Abwasser, Heizung Warmwasser</p>
---------------------------------	---	---	--	-------------	--	---	--

							instandhalten, Art. 11 LTA 1985
--	--	--	--	--	--	--	------------------------------------

1.2. Anwendbarkeit auf Geschäftsräume

	Deutschland	Frankreich	Italien	Österreich	Schweden	Spanien	UK (England)
Auf Geschäftsräume anwendbar	<p>Duldungspflicht des Mieters: Ja, § 578 BGB</p> <p>Mieterhöhung u.ä.: Nein, vgl. fehlende Verweisung in § 578 BGB</p>	<p>Gemischt genutzte Räume: Ja, Art. 2 L89-462, wenn berufliche Nutzung weder kommerziell noch industriell noch handwerklich noch landwirtschaftlich ist</p> <p>Reine Geschäftsräume : Nein</p>	Ja, Art. 1575 iCC	Ja, § 187 MRG	Nein	Ja, Art. 30 LAU	<p>Energetische Sanierungsmassnahmen gemäss Teil 2 EER 2015: Nein</p> <p>Pflicht des Vermieters ab April 2016, Mindestwert bei Energieeffizienz zu erfüllen, Teil 3 EER 2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich Ja - teilweise unterscheiden die Vorschriften jedoch zwischen Wohn- und Geschäftsräumen, z.B. bei Rentabilitätsrechnung

1.3. Mieterhöhung

	Deutschland	Frankreich	Italien	Österreich	Schweden	Spanien	UK (England)
Mieterhöhung möglich	<p>Öffentlich finanziertes Wohnraum: Nur begrenzt</p> <p>- vor 2002 geschaffener Wohnraum: finanzierende Förderstelle muss Modernisierung vorher zustimmen, damit weiterhin preisgünstiger Wohnungsbau existiert, § 11 II. BV</p> <p>- nach 2002 geschaffener Wohnraum: Mieterhöhung nur möglich, wenn finanzierende Förderzusage entsprechenden</p>	<p>Ja, Art. 23-1 L89-462</p> <p>- Voraussetzungen: Arbeiten fertiggestellt, Mieter profitiert direkt von den Massnahmen, Massnahmen sind erforderlich</p> <p>- nur möglich, wenn vor Vornahme der Arbeiten Absprache mit Mieter stattgefunden hat, Art. 1^{er} D2009-1439</p> <p>- nur möglich für bestimmte energetische Renovierungsmaßnahmen, insb. bezüglich thermischer</p>	<p>Ja, Art. 1582 iCC</p> <p>- Mieter muss Betriebskosten ab Inbetriebnahme der neuen Massnahme tragen</p> <p>- Vermieter muss Kosten für die Massnahme tragen</p>	<p>Ja, § 18b MRG</p> <p>- sofern staatliche Subventionen zur Finanzierung der Massnahmen nicht ausreichen und Kosten nicht durch Mietzinsreserven der letzten 10 Jahre und erwartete Hauptmietzeinnahmen gedeckt werden</p> <p>- energetische Sanierungsmaßnahmen gelten dann als Erhaltungsarbeiten, auch wenn sie über ortsübliche Erhaltung hinausgehen/</p>	<p>Ja, Art. 55a HL</p> <p>- wenn wertvermehrende Verbesserung vorliegt</p> <p>- Verbesserungsmaßnahme muss von Mieter oder Mietgericht genehmigt sein, Art. 55a, 18d HL</p> <p>- Mieterhöhung nur innerhalb von 5 Jahren nach Massnahme möglich, Art. 55a HL</p>	<p>Ja, Art. 19 LAU</p> <p>- Voraussetzungen: Verbesserungsmaßnahmen wurden nach mindestens 3 Jahren Mietdauer vorgenommen, Verbesserungen durch den Vermieter vorgenommen, keine entgegenstehende Vereinbarung mit dem Mieter</p> <p>- schriftliche Ankündigung der Mieterhöhung durch Vermieter nach Fertigstellung der Arbeiten, Erhöhung gilt ab</p>	<p>Nicht geregelt, Höhe des Mietzinses ist frei verhandelbar</p>

	<p>Vorbehalt enthält, § 28 WoFG</p> <p>Freifinanzierter Wohnraum: Ja, §§ 559 ff. BGB - Kündigung des Mietvertrags, um danach neuen Mietvertrag mit erhöhtem Mietzins zu schliessen möglich bei (§ 549 BGB): nur vorübergehend vermieteter Wohnraum, in von Vermieter selbst bewohntem und ausgestattetem Raum, Anmietung durch öffentliche Hand/ Wohlfahrt zur Unterbringung Bedürftiger, Studenten-/ Jugendwohn-</p>	<p>Isolierung und Heizung/ warmes Wasser, Art. 4 D2009-1439</p> <p>Nicht anwendbar auf möblierte Mietobjekte, Art. 25-3 L89-462</p>		<p>nicht im Katalog der nützlichen Verbesserungen enthalten sind - zuvor aufwendiges gerichtliches Verfahren nötig</p> <p>Vereinbarung mit Mieter möglich, § 16 MRG - betrifft zeitlich begrenzte Mieterhöhung zur Deckung der Kosten der Massnahmen - in Schriftform - frühestens halbes Jahr nach Abschluss des Mietvertrages - bei befristetem Mietvertrag: Erhöhung muss vor Ende des Mietverhältnisses enden</p>		<p>folgendem Monat</p>	
--	--	--	--	--	--	------------------------	--

	<p>heim, Gewerberaum - Voraussetzungen für Mieterhöhung wegen energetischer Sanierung: Ankündigung gegenüber Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten (§ 555c BGB), Vermieter ist Bauherr, in Katalog genannte Massnahme (§ 555d BGB), Erklärung in Textform, ab 3. Monat nach Erhöhungserklärung (§ 559b BGB)</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Höhe</p>	<p>Höhe, § 559 BGB: - max. 11% der angefallenen Kosten auf bisherige Jahresmiete (bisherige Monatsmiete x 12) umlagefähig - Amortisierung tritt zwar nach 9 Jahren ein, Mieterhöhung bleibt jedoch auch danach bestehen - bei mehreren Mietern anteilig, meist nach Wohnfläche - bei freifinanziertem Wohnraum nicht erstattungsfähig: Finanzierungskosten (Kreditzinsen) - nicht erstattungsfähig: unnötige/ unzweckmässige</p>	<p>Höhe: - Beteiligung an den angefallenen Kosten - festgelegte, nicht veränderbare Summe - darf nicht höher sein als die Hälfte der geschätzten eingesparten Energiekosten - max. für 15 Jahre</p>	<p>Höhe: keine Angabe</p>	<p>Höhe: nicht von Subventionen/ Mietzinsreserve/ erwarteten Hauptmietzeinnahmen gedeckter Teil der anfallenden Kosten kann anteilig auf Mieter verteilt werden</p>	<p>Höhe: neue Miete richtet sich nicht nach tatsächlich angefallenen Kosten der Massnahme, stattdessen Wertvergleich mit anderen Mietobjekten</p>	<p>Höhe, Art. 19 LAU: - Berechnung: um 3 Prozentpunkte erhöhter Basiszinssatz von angefallenen Kosten ausschliesslich Subventionen - bei Arbeiten an mehreren Gebäuden proportionaler Anteil - max. 20% des bis dahin gültigen Mietzinses - Minderung der Erhöhung, wenn Mieter Mietobjekt wegen Massnahmen nur eingeschränkt nutzen konnte und/ oder deswegen</p>	<p>Höhe: frei verhandelbar</p>
--------------------	--	--	----------------------------------	--	--	---	---------------------------------------

	Ausgaben, Subventionen					Aufwendungen hatte	
--	---------------------------	--	--	--	--	-----------------------	--

1.4. Rechte des Mieters

	Deutschland	Frankreich	Italien	Österreich	Schweden	Spanien	UK (England)
Rechte des Mieters	<p>Mieter kann Massnahmen abwenden, wenn diese besondere Härte bedeuten, § 555d BGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interessen des Mieters müssen Interessen des Vermieters klar und deutlich überwiegen - Bsp. Lärm, Gestank, Staub, Dauer, Zeitpunkt, persönliche Umstände - Mieter muss Umstände binnen 1 Monats in Textform darlegen, § 555d BGB 	<p>Recht, vor Beginn der Arbeiten informiert zu werden, Art. 7e L89-462</p> <p>Mieter kann Richter um Anordnung eines Verbots/ einer Unterbrechung der Arbeiten bitten,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voraussetzung: Arbeiten sind unverhältnismäßig/ schikanös, angekündigte Regeln nicht eingehalten, Nutzung des Mietobjekts unmöglich/ gefährlich (Art. 7e L89-462) 	<p>Mieter hat kein Recht auf Modernisierungsmassnahmen/ Umgestaltung/ Entschädigung durch Vermieter für vorgenommene Änderungen, Rspr.</p> <p>Entschädigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - energetische Sanierung: Mieter hat kein Recht auf Entschädigung für von ihm vorgenommene/ finanzierte, wenn Vermieter jedoch zugestimmt hat, muss er niedrigeren Wert entweder 	<p>Passivlegitimation im Gerichtsverfahren, kann Einwendungen vorbringen</p>	-keine Angabe-	<p>Recht, min. 3 Monate vor Beginn der Arbeiten informiert zu werden, Art. 22.2 LAU</p> <p>Verschieben der Arbeiten auf das Ende des Mietverhältnisses, sofern sofortige Vornahme unverhältnismäßig wäre, 22.1 LAU, Zustimmung des Mieters jedoch wohl nicht erforderlich</p> <p>Suspendierung des Mietvertrags, wenn Wohnung</p>	<p>Mieter muss Vermieter für Massnahmen um Zustimmung bitten, Rechte auf Antwort:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine weiteren Informationen nötig: schriftliche, detaillierte, begründete Zustimmung/ Zustimmung unter bestimmten Konditionen/ Versagung wegen Unverhältnismässigkeit binnen 1 Monats, Reg. 12 EER 2015 - Vermieter einverstanden, will Massnahmen

	<p>Mieter kann Mieterhöhung abwenden, wenn diese aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist, § 559 BGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - wird erst nach Abschluss der Arbeiten gerichtlich geprüft - Abwägung aller Umstände des Einzelfalls nötig, Mieter muss weiterhin in der Lage sein, bisherigen, vernünftigen Lebensstandard beizubehalten - Mieterhöhung trotz unzumutbarer Härte: Vermieter ist gesetzlich zu Modernisierung verpflichtet, Modernisierung bringt Wohnung 	<ul style="list-style-type: none"> - bei Verstoß: Geldbusse, min. 1'200 Euro, max. für Bodenflächen 6'000 Euro pro m², max. für andere Bauten 300'000 Euro (Art. 480-4 CU) - bei wiederholtem Verstoß: Freiheitsstrafe bis zu 6 Monate möglich (Art. 480-4 CU) <p>Mietminderung, wenn Arbeiten länger als 21 Tage dauern, Art. 4r, 7e L89-462, Art. 1724 fCC</p>	<p>der Ausgaben für die Massnahmen oder des nützlichen Ergebnisses zahlen, Art. 1592 iCC</p> <ul style="list-style-type: none"> - wertvermehrten de Verbesserung: Entschädigung, wenn Mieter der massnahme zugestimmt hatte, Rspr. 			<p>durch Arbeiten unbewohnbar wird, Art. 26 LAU</p> <p>Ersatzwohnraum, wenn Wohnung zu Renovierungszwecken abgerissen wird, zusätzlicher Art. 8 LAU</p>	<p>jedoch selbst vornehmen: schriftliche Antwort binnen 1 Monats mit Datum für Vornahme der Arbeiten innerhalb von 6 Monaten, Reg. 12(9) EER 2015</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermieter einverstanden, jedoch Zustimmung übergeordneten Vermieters nötig: Antwort an Mieter binnen 1 Monats, Weiterleiten der Anfrage an übergeordneten Vermieter binnen 1 Monats, dessen Antwort binnen 6 Wochen, ausführliche Antwort an Mieter max. 3 Monate nach
--	---	--	--	--	--	--	--

	auf allgemein üblichen Stand							dessen Anfrage, Reg. 12 (4), (5) EER 2015 - Vermieter benötigt weitere Informationen: vorläufige Antwort binnen 1 Monats, ausführliche Antwort max. 3 Monate nach Anfrage des Mieters, Reg. 12(2), (6) EER 2015 - Vermieter möchte Gegenvorschlag machen: vorläufige Antwort binnen 1 Monats, ausführliche Antwort max. 4 Monate nach Anfrage, Reg. 12(1) EER 2015
	Recht, max. 3 Monate vor Beginn informiert zu werden							

Mitspracherecht	Kein weitergehendes Mitspracherecht	Zustimmung des Mieters zu Arbeiten am Wochenende/ Feiertagen, Art. 7e L89-462	Zustimmung des Mieters zu wertvermehrender Verbesserung nur erforderlich, wenn dieser Entschädigung erhalten möchte, Rspr.	Gerichtliches Verfahren vor Mieterhöhung notwendig	Zustimmung des Mieters zu wertvermehrenden Verbesserungen nötig, Art. 18d HL	Kein weitergehendes Mitspracherecht	Da Massnahmen grundsätzlich Aufgabe des Mieters, Zustimmung des Mieters erforderlich , wenn Vermieter Massnahmen vornehmen möchte, Teil 2 EER 2015
------------------------	--	--	--	---	---	--	---

1.5. Spezielle Kündigungsrecht

	Deutschland	Frankreich	Italien	Österreich	Schweden	Spanien	UK (England)
Spezielles Kündigungsrecht des Mieters	<p>Kündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmassnahmen, § 555e BGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - bezieht sich auf Wohnraum- und auf Gewerberaummiete, § 578 BGB - bezieht sich auf befristete und unbefristete Mietverträge - Frist: bis Ende des Monats, der auf Modernisierungsankündigung folgt, Mietvertrag läuft dann zum Ende des darauffolgenden Monats aus 	<p>Kündigungsrecht des Mieters bei umfangreichen Arbeiten, Art. 7e L89-462, Art. 1724 fCC</p>	<p>Kündigungsrecht des Mieters, wenn Teile des Mietobjekts unbewohnbar werden durch Erhaltungsmassnahmen, Art. 1584 iCC</p>	<p>Kein Sonderkündigungsrecht des Mieters</p>	<p>Kein Sonderkündigungsrecht des Mieters, da Massnahmen ohnehin nur mit Zustimmung des Mieters möglich sind, Art. 18d HL</p>	<p>Kündigungsrecht des Mieters bei umfangreichen Arbeiten, Art. 22.2 LAU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbeiten müssen Bewohnbarkeit der Mietsache erheblich beeinträchtigen - Ankündigung der Arbeiten muss 3 Monate im Voraus geschehen - ab Ankündigung kann Mieter binnen 1 Monats vom Mietvertrag zurücktreten - Mietvertrag endet dann 2 Monate später - Arbeiten dürfen in dieser 	<p>Kein Sonderkündigungsrecht des Mieters, da Massnahmen ohnehin entweder durch ihn oder mit seiner Zustimmung möglich sind</p>

	- besonders bedeutsam bei Gewerberaummi ete, dort ist das Sonderkündigungsrecht jedoch vertraglich abdingbar, §§ 578, 555e Abs. 3 BGB					Zeit noch nicht beginnen	
Spezielles Kündigungsrecht des Vermieters	Kein Sonderkündigungsrecht des Vermieters	Kein Sonderkündigungsrecht des Vermieters	Kein Sonderkündigungsrecht des Vermieters	Vermieter kann zu Sanierungszwecken kündigen, wenn Abriss und Neubau des Miethauses(-teiles) geplant sind, § 18b MRG - Zustimmung der Bezirksverwaltungsbehörde nötig - mögliche Zwecke: Assanierung, Vermehrung der Wohnungen, Beseitigung eines qualitativen	Kein Sonderkündigungsrecht des Vermieters , da Massnahmen ohnehin nur mit Zustimmung des Mieters möglich sind, Art. 18d HL	Kein Sonderkündigungsrecht des Vermieters	Kein Sonderkündigungsrecht des Vermieters

				Wohnfehlbestan des - übergeordnetes öffentliches Interesse nötig - Mieter muss Ersatzwohnung erhalten			
--	--	--	--	---	--	--	--

1.6. Anreize zur Vornahme von Verbesserungen

	Deutschland	Frankreich	Italien	Österreich	Schweden	Spanien	UK (England)
Mietrechtliche Anreize	<p>Kosten für energetische Sanierung trägt Mieter, sofern er nicht von Kündigungsrecht Gebrauch macht</p> <p>In Gebieten mit Mietpreisbremse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mietpreisbremse gilt seit 2015 in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt - Miete darf 110% der ortsüblichen Miete überschreiten, bei energetische Sanierung einer nicht vermieteten Immobilie 	Keine mietrechtlichen Anreize	Keine mietrechtlichen Anreize	<p>Erhaltungspflicht/ Pflicht zu nützlichen Verbesserungen</p> <p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gerichtlicher Auftrag zur Durchführung auf Antrag der Gemeinde/ eines Hauptmieters möglich, § 6 MRG - Nichtbefolgen des Auftrags erfüllt Straftatbestand, § 27 MRG <p>Gleichstellung der Sanierungsmassnahmen mit Erhaltungsmassnahmen bzgl. Mieterhöhungen</p>	Keine mietrechtlichen Anreize	Keine mietrechtlichen Anreize	<p>Per Definition findet EER 2015 nur auf solche Massnahmen Anwendung, die für Vermieter keine zusätzlichen Kosten bedeuten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modernisierungsmassnahmen durch Mieter dürfen für Vermieter keine Kosten entstehen lassen - Pflicht des Vermieters ab April 2018, energetischen Mindeststandard zu gewährleisten, muss sich in 25

	<p>innerhalb der letzten 3 Jahre vor Neuvermietung</p> <p>Mieter kann Mietzins während Sanierungs-/ Bauarbeiten 3 Monate lang trotz verminderter Benutzbarkeit nicht mindern</p>						Jahren amortisieren
Andere Anreize	<p>Finanzierungshilfe durch staatliche Kreditanstalt für Wiederaufbau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zinsgünstige Kredite für Sanierung von Gebäuden, die vor 2002 errichtet wurden, effektiver Jahreszins 0.75% - Investitionszusch 	<p>Subvention durch den Staat und die Gebietskörperschaften, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> geringere Abgabe auf die Wertsteigerung, Steuergutschrift, zinsloses Darlehen, Subventionen 	<p>Steuerliche Vorteile für natürliche/ juristische Personen bei bestimmten energetischen Sanierungsmassnahmen, Art. 1 L296/2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> - thermische Isolation - Solarzellen - neues Heiz-/ Heisswassersystem 	<p>Zahlreiche Programme auf Landesebene, z.B. Vorarlberg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderung für Sanierung von min. 20 Jahre alten Gebäuden - unabhängig ob Mieter oder Eigentümer des Gebäudes - Einkommensgrenzen dürfen nicht 	<p>Technische Unterstützung durch Umweltbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informationen zur Vornahme der Renovierung - Kurse zu Renovierungen <p>Finanzierung der Renovierung der 1960-1975 gebauten Häuser, SEK 1 Milliarde</p>	<p>Umfassendes Programm PAREER-CRECE des Instituts für Diversifikation und Einsparen von Energie, Art. 19 ff. RD 233:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Budget 2016: 200 Millionen Euro - Unterstützung möglich für: Eigentümer, Eigentümergemeinschaft, Gruppe 	<p>Finanzierungsprogramm Energy Company Obligation (ECO) für sehr bedürftige Haushalte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energieunternehmen mit min. 250'000 Kunden müssen in bestimmten Häusern Massnahmen zur Energieeffizienz

	<p>üsse bei Einhaltung bestimmter technischer Standards, Höhe abhängig von Kosten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderbedingungen gelten ähnlich für Neubau von energieeffizientem Wohnraum - Bezuschussung von Photovoltaikanlagen <p>Keine steuerliche Begünstigung, entsprechender Gesetzesentwurf wurde nicht angenommen</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Massnahmen, die die energetische Leistungsfähigkeit verbessern - Solarschutz - Multimediasystem zur Regelung der Heizung aus der Ferne 	<p>überschritten werden (3'000 Euro/ Monat für Einzelperson, 5'300 Euro/ Monat für Mehrpersonenhaushalt)</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle thermischen Verbesserungsmaßnahmen in Gebäudehülle erfasst - Form: Kredit oder einmaliger Zuschuss - Höhe: abhängig von Förderstufe, höhere Subvention bei höheren Kosten - Obergrenze für energetische Sanierung eines Eigenheims: 1'400 Euro/ m² 		<p>von Eigentümern, Gebäudeverwaltungen, Energieunternehmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - mögliche Hilfen: Zuschuss ohne Gegenleistung, Darlehen zum Euribor-Zinssatz, Steuervergünstigung 	<p>vornehmen, Kosten werden auf Rechnungen der Verbraucher umgelegt</p> <ul style="list-style-type: none"> - mögliche Massnahmen: bezahlbare Wärme, Reduzierung von Kohleemissionen in Härtefall-Wohnungen, Kohleeeinspargemeinschaften in Haushalten mit wenig Einkommen in Ortschaften mit max. 10'000 Einwohnern <p>Verschiedene Darlehensprogramme auf lokaler Ebene/ von Banken, meist jedoch nur für Eigenheimbewohner, nicht für Mietwohnungen</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							Finanzierungsprogramm Green Deal von 2013 sollte Darlehen zur Verfügung stellen, wurde jedoch 2015 eingestellt , da zu kompliziert, bürokratisch, teuer (Zinsen)
--	--	--	--	--	--	--	--

1.7. Gebäudeenergieausweis

	Deutschland	Frankreich	Italien	Österreich	Schweden	Spanien	UK (England)
Vorlagepflicht eines Gebäudeenergieausweises	<p>Ja, § 16 EnEV - Vermieter muss Mieter bei Besichtigung, sonst bei Vertragsschluss Energieausweis oder Kopie vorlegen - gilt nur bei Neuvermietung - bei vorsätzlicher/leichtfertiger Verletzung dieser Pflicht: Ordnungswidrigkeit mit Bussgeld, §§ 16, 27 EnEV</p> <p>Bauherr muss sicherstellen, dass Vermieter bei Errichtung eines Neubaus Energieausweis</p>	<p>Ja, Art. 3-3 L89-462 - Vermieter muss Energieausweis dem Mietvertrag beifügen - Vermieter muss jedem Mietinteressenten Energieausweis auf Verlangen vorzeigen</p>	<p>Ja, Art. 6.1 DL 192/2005 - Vermieter muss Mietinteressenten Energieausweis zur Verfügung stellen - wenn Mietobjekt noch im Bau, muss Vermieter Nachweis über zukünftige Energieeffizienz zur Verfügung stellen und Energieausweis binnen 2 Wochen ab Fertigstellung nachliefern - 10 Jahre gültig, wird auch bei jeder Modernisierung</p>	<p>Ja, § 1 EAVG - Vermieter muss Mieter Energieausweis vorlegen oder aushändigen - Vermieter muss in Anzeige für Vermietung Angaben zu bestimmten energetischen Indikatoren machen</p>	<p>Ja, Art. 13 EBL - Vermieter muss Mieter vor Vertragsunterzeichnung über Energieverbrauch informieren - Energieausweis muss gut sichtbar in öffentlich zugänglichem Bereich des Gebäudes angebracht sein</p>	<p>Ja, Art. 14 RD 235 - Vermieter muss Mieter/ Käufer Energieausweis vorlegen, wenn Mietdauer mehr als 4 Monate betragen soll - Plakette zum Energieausweis muss gut sichtbar in öffentlich zugänglichem Gebäude mit über 500 m² angebracht sein, Art. 12, 13 RD 235</p>	<p>Ja, EPBR 2007 - Vermieter muss Energieausweis jedem potentiellen Mieter kostenlos und so früh wie möglich zur Verfügung stellen - 10 Jahre gültig, dann muss neuer Ausweis ausgestellt werden - Vermieter muss Ausweis vor Mietanzeige beantragen und Energieeffizienz in Anzeige angeben, Sanktion: 200 GBP, Durchsetzung durch lokales Eichamt</p>

	erhält, § 16 EnEV		massnahme aktualisiert Sanktion bei Vermietung ohne Energieausweis, DL 90/2013: - wenn bei Vermietung kein Ausweis vorhanden: Busse in Höhe von 1'000-4'000 EUR - wenn Mietanzeige keine Angaben zur Energieeffizienz enthält: Busse in Höhe von 500- 3'000 EUR				
--	------------------------------	--	---	--	--	--	--

1.8. Reformprojekte

	Deutschland	Frankreich	Italien	Österreich	Schweden	Spanien	UK (England)
Bestehende Reformprojekte	Überlegungen, Umlagefähigkeit der Investitionskosten auf den Mieter zeitlich zu begrenzen	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine	Ersatz für das Darlehensprogramm Green Deal auf 2017 verschoben

Verwendete Abkürzungen: II. BV = Zweite Berechnungsverordnung (Deutschland), Abs. = Absatz, Art. = Artikel, BGB = Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), bzgl. = bezüglich, fCC = *Code civil* (Frankreich), iCC = *Codice civile* (Italien), CCH = *Code de la construction et de l'habitude* (Frankreich); CE = *Code de l'énergie* (Frankreich), CU = *Code de l'urbanisme* (Frankreich), D2009-1439 = *Décret n° 2009-1439 du 23.11.2009 pris en application de l'article 23-1 de la loi n° 9-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issue des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé* (Frankreich), DL 192/2005 = *Décret-législatif du 19 août 2005* (Italien), DL 90/2013 = *Décret-législatif 192/2013* (Italien), EAVG = Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (Österreich), EBL = *Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader* (Schweden), EER 2015 = *Energy Efficiency (Private Rented Property) (England and Wales) Regulations 2015* (England, Wales), EnEV = Energieeinsparverordnung (Deutschland), EPBR 2007 = *Energy Performance of Buildings (England and Wales) Regulations 2012* (England, Wales), GDO 2012 = *Green Deal (Qualifying Energy Improvements) Order 2012* (England, Wales), HL = *Hyseslagen* (Schweden), L296/2006 = *Loi 27.12.2006, n° 296* (Italien), L89-462 = *Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290* (Frankreich), LAU = *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* (Spanien), LTA 1985 = *Landlord and Tenant Act 1985* (England, Wales), max. = maximal, min. = mindestens, MRG = Mietrechtsgesetz (Österreich), Nr. = Nummer, RD 233 = *Real Decreto 233/2013* (Spanien), RD 235 = *Real Decreto 235/2013* (Spanien), Rspr. = Rechtsprechung, s.o. = siehe oben, u.ä. = und ähnliches, UK = *United Kingdom*, vgl. = vergleiche, WoFG = Wohnraumförderungsgesetz-Bund (Deutschland), z.B. = zum Beispiel

2. Bemerkungen

Lediglich die Mietrechtsordnungen **Frankreichs, Deutschlands und Englands** regeln **ausdrücklich energetische Sanierungen**. In **Frankreich und Deutschland** stellen energetische Sanierungen solche Modernisierungen dar, durch welche Endenergie nachhaltig eingespart wird (Deutschland) oder durch welche das in der nationalen Energiepolitik vereinbarte Leistungsniveau erreicht wird (Frankreich). In beiden Fällen muss der Mieter die Massnahmen dulden. Die energetischen Sanierungsmassnahmen stehen dabei neben anderen möglichen Modernisierungsmassnahmen und grenzen sich von reinen Erhaltungsmassnahmen dadurch ab, dass letztere zu den Hauptpflichten des Vermieters gehören. Das **englische** Recht hingegen regelt zwar einzelne Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, diese sind jedoch nicht vom Vermieter vorzunehmen oder zu finanzieren. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass nicht der Vermieter, sondern der Mieter durch den geringeren Energieverbrauch Kosten einspart. Von anderen Modernisierungs- oder Erhaltungsmassnahmen grenzen sich diese Massnahmen in England dadurch ab, dass der Vermieter grundsätzlich nur in sehr beschränktem Masse zu Erhaltungsmassnahmen verpflichtet ist und dass der Vermieter nur mit Zustimmung des Mieters Massnahmen jedweder Art am Wohnraum vornehmen darf. Ab 2018 muss der Vermieter bei neuen Mietverträgen jedoch ein Mindestmass an Energieeffizienz gewährleisten. Das Mietrecht **Italiens, Österreichs, Schwedens und Spaniens** hingegen sieht jeweils **keine eigene Regelung der energetischen Sanierung** vor. Stattdessen fallen diese dort in der Regel unter den Begriff der **wertvermehrenden Verbesserung**, wobei energetische Sanierungsmassnahmen in **Österreich** ebenso **auch** unter die **allgemeine Erhaltungspflicht** fallen können. In **Spanien** existieren zwar Regelungen zur energetischen Sanierung, diese finden sich jedoch im Steuerrecht, wo energetische Verbesserungsmassnahmen **steuerliche Vorteile** bringen können.

Vollumfänglich sind die auf **energetische Sanierungen anwendbaren Vorschriften**, gegebenenfalls also die allgemeinen Vorschriften zu Erhaltungsmassnahmen, lediglich in **Italien, Österreich und Spanien** nicht nur auf Wohn-, sondern **auch auf Geschäftsräume anwendbar**. In **Schweden** hingegen ist eine solche Anwendung auf Geschäftsräume **ausdrücklich ausgeschlossen**, auch in **England** finden die **Vorschriften über Energiemassnahmen** auf Geschäftsräume keine Anwendung. Die zukünftige Pflicht der Vermieter, **energetische Mindeststandards einzuhalten**, wird in England jedoch sowohl Wohn- als auch Geschäftsräume betreffen, wobei die Vorgaben im Detail allerdings teilweise zwischen den verschiedenen Nutzungszwecken differenzieren. Da Frankreich und Deutschland über besondere mietrechtliche Vorschriften zur energetischen Sanierung verfügen, überrascht es nicht, dass diese auch detaillierter auf die Anwendung dieser Vorschriften auf die Gewerberaummiete eingehen. Demnach finden die Regelungen in **Frankreich** auf **reine Geschäftsräume keine Anwendung**, auf **gemischt genutzte Räume jedoch schon**, sofern diese berufliche Nutzung **weder kommerzieller noch industrieller noch handwerklicher noch landwirtschaftlicher Natur** ist. Das **deutsche** Gesetz hingegen unterscheidet nicht zwischen verschiedenen Arten der gewerblichen Nutzung, sondern wendet lediglich manche Rechtsfolgen auch auf die Gewerberaummiete an. Demnach gilt auch dort die **Duldungspflicht des Mieters** hinsichtlich energetischen Sanierungsmassnahmen, allerdings ist die in der Wohnraummiete mögliche **Mieterhöhung bei Gewerberaummietten nicht gestattet**.

Grundsätzlich ist in **allen sieben untersuchten Staaten** eine **Mieterhöhung** auf Grundlage energetischer Sanierungsmassnahmen **möglich**. In **Deutschland** gilt dies allerdings in erster Linie für **freifinanzierten Wohnraum**, da öffentlich finanzierter Wohnraum an strenge Auflagen gebunden ist. In der genaueren Ausgestaltung finden sich in den einzelnen Rechtsordnungen sowohl Gemeinsamkeiten als auch Unterschiede. Gemein haben die Rechtsordnungen, dass jeweils zumindest **eine fristgerechte Information an den Mieter (Deutschland, Spanien)**, teilweise sogar eine **Absprache mit dem Mieter** stattgefunden haben muss (**Frankreich, Österreich, Schweden**). In **Österreich und Schweden** kann die Vereinbarung mit dem Mieter auch durch ein **gerichtliches Verfahren** ersetzt werden, welches allerdings in Österreich sehr umfangreich ist. Schweden und Spanien sehen

ausserdem zeitliche Grenzen vor, wobei diese verschiedene Aspekte betreffen: Während in **Schweden** eine **Mieterhöhung nur innerhalb von fünf Jahren ab Vornahme der Arbeiten** möglich ist, ist eine Mieterhöhung in **Spanien** nur erlaubt, wenn die **Arbeiten nach mindestens drei Jahren Mietdauer vorgenommen** wurden. Der bereits erwähnte **öffentlich finanzierte Wohnraum in Deutschland** gestattet eine **Mieterhöhung nur** dann, wenn bei **vor 2002** geschaffenem Wohnraum die **finanzierende Förderstelle vorher der Modernisierung zugestimmt** hat, oder wenn bei **nach 2002** geschaffenem Wohnraum die **Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt** enthält. In **Italien** muss der Mieter ab Inbetriebnahme der neuen Massnahme die Betriebskosten tragen. Das **englische** Recht regelt die Mieterhöhung wegen energetischer Sanierungsmassnahmen jedoch nicht ausdrücklich, da dort die Höhe des Mietzinses nicht geregelt, sondern frei verhandelbar ist.

In der Höhe der Mieterhöhung unterscheiden sich die Rechtsordnungen mehr. Die **geringste Mieterhöhung** ist in **Österreich** möglich. Dort darf nur **derjenige Anteil der angefallenen Kosten** auf den Mieter umgelegt werden, der **nicht von Subventionen, Mietreserven der letzten zehn Jahre oder erwarteten Hauptmietzinsen gedeckt** ist. Auch **Spanien** gestattet nur die Umlage eines geringen Anteils. Umlagefähig sind dort der **um drei Prozentpunkte erhöhte Basiszinssatz von den angefallenen Kosten**, wobei Subventionen nicht mit eingerechnet werden dürfen und die **Mieterhöhung 20% des bis dahin gültigen Mietzinses nicht überschreiten darf**. Ebenfalls eine nur vergleichsweise geringe Mieterhöhung ist in **Frankreich** erlaubt. Der Mieter kann dort durch eine festgelegte, nicht veränderbare Summe an den angefallenen Kosten beteiligt werden, wobei diese Summe **nicht höher** sein darf als die **Hälfte der geschätzten eingesparten Kosten**. Die Mieterhöhung darf sich **höchstens auf 15 Jahre erstrecken**. In **Schweden** richtet sich die Höhe der Mieterhöhung nicht nach den tatsächlich angefallenen Kosten, sondern nach der **ortsüblichen Miete für vergleichbare andere Mietobjekte**. Es wird also auf die eigentliche Wertvermehrung der Mietsache abgestellt. Die **höchste gesetzlich geregelte Mieterhöhung** ist in **Deutschland** gestattet. Zwar sind dort ebenfalls nur **maximal 11% der angefallenen Kosten** auf die bisherige Jahresmiete umlagefähig, wobei Finanzierungskosten wie insbesondere **Kreditzinsen nicht berücksichtigt** werden. Allerdings bleibt die **Mieterhöhung dort auch nach Amortisierung bestehen**, welche nach neun Jahren eintritt. Nach Ablauf von neun Jahren macht der Vermieter also Gewinn durch die Mieterhöhung. In **Italien** und **England** ist die Höhe der möglichen Mieterhöhung gar nicht geregelt, sodass dort nach Vereinbarung der Parteien die höchste Mieterhöhung möglich ist.

Insbesondere in **Deutschland, Frankreich, Spanien** und **England** muss der Vermieter den Mieter über die bevorstehenden Arbeiten **informieren** und stehen dem Mieter verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, sich gegen die energetischen Modernisierungsmassnahmen zur Wehr zu setzen. Da Modernisierungsarbeiten in **England** grundsätzlich Aufgabe des Mieters sind, benötigt der Vermieter die Zustimmung des Mieters, um selbst Arbeiten vornehmen zu können. In Deutschland, Frankreich und Spanien hingegen kann sich der Mieter lediglich in besonderen Härtefällen zur Wehr setzen, da er die Arbeiten grundsätzlich dulden muss. So kann der Mieter in **Deutschland** sowohl die **Modernisierungsmassnahmen** selbst als auch, unabhängig davon, die **Mieterhöhung abwenden**, wenn diese jeweils eine **unangemessene Härte** bedeuten. Dabei müssen die Interessen des Mieters gegenüber denjenigen des Vermieters klar überwiegen. Auch die unangemessene Härte ist jedoch im Hinblick auf die Mieterhöhung unbeachtlich, wenn der Vermieter gesetzlich dazu verpflichtet ist, das Mietobjekt auf den allgemein üblichen Stand zu bringen. In **Frankreich** kann der Mieter den **Richter um eine Anordnung bitten, die Arbeiten zu unterbrechen oder ganz zu verbieten**, wenn diese **unverhältnismässig oder schikanös** sind oder die **Nutzung des Mietobjekts unmöglich** machen. Bei Verstoss gegen diese Anordnung drohen dem Vermieter zunächst eine Geldbusse, bei mehrmaligem Verstoss auch eine Freiheitsstrafe. Des Weiteren gestattet es das französische Recht dem Mieter, die **Miete zu mindern**, wenn die Arbeiten **länger als 21 Tage** andauern. In **Spanien** ist der Vermieter verpflichtet, die Vornahme der Arbeiten auf das **Ende des Mietverhältnisses zu verschieben**, wenn eine sofortige Vornahme der Arbeiten **unverhältnismässig** wäre. Zudem kann der Mieter den **Vertrag suspendieren**,

wenn die Wohnung durch die Arbeiten **unbewohnbar** wird. Schliesslich steht ihm auch **Ersatzwohnraum** zu, wenn seine Wohnung vollständig abgerissen wird. Die **italienische** Rechtsprechung befasst sich hingegen mit dem umgekehrten Fall: Demnach hat der Mieter keinen Anspruch auf Vornahme wertvermehrender Verbesserungen oder anderer Änderungen oder auf Entschädigung durch den Vermieter für solche Massnahmen. Möchte der Mieter in **England** Modernisierungsmassnahmen selbst vornehmen, so muss er den Vermieter um dessen Zustimmung bitten, hat dabei jedoch Anspruch auf eine **detaillierte und begründete Antwort binnen einer bestimmten Frist**.

Das umfangreichste **Mitspracherecht** steht dem Mieter in **Österreich** zu, wo ein ausführliches **gerichtliches Verfahren** durchgeführt werden muss, bevor die Modernisierungsarbeiten beginnen dürfen. Ein ausdrückliches Mitspracherecht steht dem Mieter insbesondere in **England** und **Schweden** zu, wo er den **wertvermehrenden Verbesserungen zustimmen muss**. Das **französische** Mietrecht sieht zwar ebenfalls ein **Zustimmungsrecht** des Mieters zu den geplanten Arbeiten vor, allerdings bezieht sich dieses lediglich auf Arbeiten am **Wochenende** und an **Feiertagen** und geht damit deutlich weniger weit als dasjenige in Schweden. In **Italien** ist die Zustimmung des Mieters zu wertvermehrenden Verbesserungen nur insoweit erforderlich, als dass er nur nach seiner Zustimmung berechtigt ist, eine Entschädigungszahlung zu verlangen. **Spanien** und **Deutschland** hingegen sehen **kein über die bereits dargestellten Rechte hinausgehendes Mitspracherecht** vor.

Sowohl **Deutschland** als auch **Italien** und **Spanien** sehen ein **Sonderkündigungsrecht des Mieters** anlässlich energetischer Sanierungsarbeiten vor. Während dieses im **deutschen** Recht **ohne Einschränkung** gilt, beschränkt es sich in **Italien** und **Spanien** allerdings auf solche Fälle, in denen die **Arbeiten die Bewohnbarkeit der Wohnung erheblich beeinträchtigen**. In Deutschland und Spanien muss der Mieter binnen eines Monats nach Eingang der Modernisierungsankündigung den Vertrag kündigen, woraufhin das Mietverhältnis zum Ende des darauffolgenden Monats ausläuft. Auch in **Frankreich** ist eine **Kündigung des Mietverhältnisses möglich**, wenn die **Sanierungsarbeiten besonders umfangreich** sind. **England**, **Österreich** und **Schweden** hingegen sehen **kein solches Sonderkündigungsrecht** vor, wobei sich dies in Schweden und England dadurch erklärt, dass der Mieter dort ohnehin zuvor den Arbeiten zustimmen muss.

Grundsätzlich steht dem **Vermieter in keiner der sieben untersuchten Rechtsordnungen ein Sonderkündigungsrecht** zu. Lediglich in **Österreich** kann er unter **strengen Voraussetzungen den Mietvertrag kündigen**, wenn ein **Abriss und Neubau** des Mietobjekts geplant ist. Hierfür benötigt er jedoch die Zustimmung der Bezirksverwaltungsbehörde. Die Sanierung muss einem bestimmten Zweck dienen, nämlich der Assanierung, der Vermehrung von Wohnungen oder der Beseitigung eines qualitativen Wohnfehlbestandes. Er muss dem Mieter in einem solchen Fall allerdings eine Ersatzwohnung beschaffen.

Mietrechtliche Anreize für die Vornahme energetischer Sanierungsmassnahmen finden sich insbesondere in **England** und **Deutschland**, ausserdem in **Österreich**. Da das **englische** Recht Modernisierungsmassnahmen dem Mieter auferlegt, dürfen energetische Sanierungsmassnahmen per Definition **keine Mehrkosten für den Vermieter** darstellen. Bei Massnahmen durch den Mieter muss dieser die Kosten selbst tragen, bei Massnahmen durch den Vermieter müssen diese sich nach 25 Jahren amortisieren. Ein wichtiger Anreiz im **deutschen** Mietrecht ist die Tatsache, dass der Vermieter die anfallenden **Kosten auf den Mietzins umlegen** kann und dass die **erhöhte Miete auch dann bestehen bleibt**, nachdem die Kosten amortisiert sind. In Gebieten mit der neu eingeführten **Mietpreisbremse** darf die Miete aufgrund energetischer Sanierungsmassnahmen auch **ausnahmsweise die Grenze von 110 % der ortsüblichen Miete überschreiten**, sofern die Sanierung an einer nicht vermieteten Immobilie und innerhalb der vergangenen drei Jahre vorgenommen wurde. Ein letzter Anreiz ist schliesslich auch, dass der Mieter den Mietzins während der Sanierungsarbeiten **trotz der nur eingeschränkten Benutzbarkeit der Mietsache nicht mindern darf**. In **Österreich** ergibt sich der mietrechtliche Anreiz daraus, dass ein **gerichtlicher Auftrag zur Durchführung der nützlichen**

Verbesserungen auf Antrag der Gemeinde oder eines Hauptmieters möglich ist. Kommt der Vermieter diesem Auftrag nicht nach, so erfüllt er damit einen Straftatbestand. Im Hinblick auf die Möglichkeit einer Mieterhöhung ist im österreichischen Recht ausserdem zu nennen, dass Massnahmen zur energetischen Modernisierung **den allgemeinen Erhaltungsmassnahmen gleichgestellt** sind.

Abgesehen von mietrechtlichen Anreizen, energetische Sanierungsmassnahmen vorzunehmen, sehen verschiedene Länder insbesondere **staatliche Subventionen** als Anreize vor. In **allen untersuchten Rechtsordnungen ausser Italien und England** ist es möglich, zur Vornahme solcher Arbeiten staatliche Zuschüsse in Form von **zinsgünstigen Darlehen oder Einmalzahlungen** zu bekommen. Während **Italien, Frankreich** und **Spanien steuerliche Vorteile** vorsehen, wurden solche in Deutschland zwar diskutiert, der Gesetzesentwurf wurde jedoch nicht angenommen. In **Schweden** ist allerdings zu beachten, dass sich die finanzielle Unterstützung auf Renovierungsarbeiten an **Wohnraum beschränkt, der in den Jahren 1960 bis 1975 geschaffen wurde**. Gleichzeitig ist **Schweden** das einzige der untersuchten Länder, welches auch **nichtfinanzielle Unterstützung** anbietet, insbesondere durch Informationen und Kurse über Renovierungsvorhaben. In **England** existieren **Darlehensprogramme lediglich auf lokaler Ebene oder im Bereich der Privatwirtschaft**, insbesondere durch Banken. Jedoch betreffen diese Angebote in erster Linie **Eigenheimbewohner**. Zudem gibt es ein staatliches Programm, welches **Energieunternehmen dazu verpflichtet, besonders bedürftige Haushalte bei Massnahmen zur Energieeffizienz zu unterstützen**.

Als Folge der **Richtlinie 2010/31/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die **Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden** findet sich in **allen sieben untersuchten Rechtsordnungen die Pflicht des Vermieters, dem Mieter vor Vertragsunterzeichnung einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen**. In **Spanien** gilt dies jedoch nur, wenn die **geplante Mietdauer vier Monate übersteigt**. Das **schwedische** und das **spanische** Recht verlangen ausserdem, dass der **Energieausweis gut sichtbar im öffentlich zugänglichen Bereich eines Miethauses angebracht** wird, wobei diese Vorschrift in Spanien nur auf Mietkomplexe von mindestens 500m² Anwendung findet. In **Österreich, Italien** und **England** muss der Vermieter auch bereits in der **Wohnungsanzeige** einige Angaben zur Energieeffizienz der Wohnung machen, wobei ein Verstoss gegen diese Pflicht in **Italien** und **England** **bussbewehrt** ist. Das Bussgeld hierfür beträgt in England lediglich 200 GBP, in Italien ist es mit zwischen 500 und 3'000 EUR deutlich höher.

Reformprojekte bestehen derzeit lediglich in **Deutschland**, wo überlegt wird, die Umlagefähigkeit der Investitionskosten auf den Mieter zeitlich zu begrenzen. Das Vorhaben in **England**, das frühzeitig beendete Darlehensprogramm Green Deal zu ersetzen, wurde vorerst auf 2017 verschoben.

SCHWEIZERISCHES INSTITUT FÜR RECHTSVERGLEICHUNG

Prof. Dr. Christina Schmid
Direktorin

Dr. Johanna Fournier
Referentin

Projektleitung	Dr. Johanna Fournier, LLM <i>Referentin für deutschsprachige Rechtsordnungen</i>
Deutschland	Maximilian Wolf <i>Praktikant</i> Dr. Johanna Fournier, LLM <i>Referentin für deutschsprachige Rechtsordnungen</i>
Frankreich	Lucile Renaud-Solari <i>Praktikantin</i> Carole Viennet <i>Referentin für französischsprachige Rechtsordnungen</i>
Italien	Irene Maccagnani <i>Praktikantin</i> Dr. Ilaria Pretelli <i>Referentin für italienisches Recht</i>
Österreich	<i>Referent für österreichisches Recht</i>
Schweden	Henrik Westermark, LLM <i>Referent für skandinavische Rechtsordnungen</i>
Spanien	Dr. Alberto Aronovitz <i>Referent für spanischsprachige Rechtsordnungen</i>
Vereinigtes Königreich (England)	John Curran, LLM <i>Referent für englischsprachige Rechtsordnungen</i>