

ANKÜNDIGUNGSFRIST BEI EINBAU EINES NEUEN NIEDERTEMPERATUR-ÖLHEIZKESSELS

09.06.2010 Fachinformation

Das Amtsgericht Rheine hat durch Urteil vom 22. Juli 2008 (veröffentlicht in "ZMR" 2010 S. 458) entschieden, dass der Einbau eines neuen Niedertemperatur-Ölheizkessels nicht auf die vermieteten Räume der Mieter einwirkt und zu keiner oder nur einer unwesentlichen Mieterhöhung führt. Es bestehe daher keine Ankündigungspflicht nach § 554 Abs. 3 BGB. In dem entschiedenen Fall führte der Vermieter verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durch. So wurde u. a. ein Niedertemperatur-Ölheizkessel im Keller des Wohnhauses eingebaut. Hierfür machte der Vermieter später eine Mieterhöhung geltend. Weiter wurden vier neue Isolierglasfenster in der Wohnung des Mieters eingebaut. Auch hierfür verlangte der Vermieter später eine Mieterhöhung. Diese wurden gerichtlich geltend gemacht. Das Amtsgericht Rheine verurteilte den Mieter zur Zahlung der geltend gemachten Erhöhungen. Das Gericht stellte fest, dass ein Erhöhungsanspruch des § 559 b BGB besteht. Eine Fristverlängerung nach § 559 b Abs. 2 Satz 2 BGB wegen fehlender Mitteilung der voraussichtlichen Mieterhöhungen läge nicht vor. Nach § 559 b Abs. 2 Satz 2 BGB bestehe keine Ankündigungspflicht für die Mieterhöhung, wenn eine Unerheblichkeit im Sinne des § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB gegeben sei. Dies sei der Fall, wenn die Maßnahmen mit keinen oder nur unerheblichen Einwirkungen auf die Mietsache verbunden seien und zu keiner oder nur zu einer unwesentlichen Mieterhöhung führen. Die Voraussetzungen müssen kumulativ (beide) vorliegen. Dies sei hier gegeben. Der Einbau des neuen Niedertemperatur-Ölheizkessels habe nicht auf die vermieteten Räume der Mieter eingewirkt, da der Einbau nicht in der Wohnung der Mieter, sondern nur im Keller des Mietshauses erfolgte. Darüber hinaus habe die Maßnahme nur zu einer unwesentlichen Mieterhöhung geführt. Eine solche sei dann gegeben, wenn sich die Miete durch die Modernisierungsmaßnahmen um weniger als fünf Prozent erhöhe. Das Amtsgericht Rheine verwies insoweit auf die Rechtsprechung und Literaturstimmen. Es lehnte die vereinzelt vertretene Auffassung ab, dass die Erheblichkeit an einen starren Betrag, etwa in Höhe von "nicht mehr als 10 EUR pro Monat", festgemacht werde. Im vorliegenden Fall überstieg die Mieterhöhung diese Bagatellgrenze nicht. Auch die Mieterhöhungen für die erneuerten Fenster der Wohnung sah das Amtsgericht Rheine als berechtigt an. Bei bereits in einer Wohnung vorhandenen Isolierglasfenstern müsse der Vermieter in einer wirksamen Modernisierungserhöhung nicht nur den Wärmedurchgangskoeffizienten der neuen Fenster, sondern auch den Zustand der alten Fenster so genau angeben, dass der Mieter einen entsprechenden Vergleich anstellen und den vom Vermieter in der Mieterhöhungserklärung aufgezeigten Einspareffekt beurteilen könne (BGH-Urteil vom 25.01.2006, Az. VIII ZR 47/05). Diese Anforderungen waren vorliegend erfüllt. Der Vermieter hatte die unterschiedlichen Wärmedurchgangskoeffizienten der alten und neuen Fenster mitgeteilt. Die Energieeinsparung sah das Amtsgericht Rheine als nachhaltig an. Hiervon sei dann auszugehen, wenn der Einspareffekt messbar und dauerhaft sei. Eine bestimmte Mindesteinsparung sei nicht erforderlich, wie dies auch in der richterlichen Rechtsprechung des BGH (zuletzt im Jahre 2002) festgehalten worden war. So werde die Erhöhung der Miete wegen energieeinsparenden Modernisierungsmaßnahmen nicht durch das Verhältnis zu der erzielten Heizkostenersparnis begrenzt (sogenanntes Gebot der Wirtschaftlichkeit). Eine gesetzliche "Kappungsgrenze" bestehe auch für den preisfreien Wohnraum nicht. Download des Urteils

<https://bbu.de/beitraege/ankuendigungsfrist-bei-einbau-eines-neuen-niedertemperatur-oelheizkessels>