

BGH HÄLT EINBAU VON ISOLIERGLASFENSTERN FÜR MODERNISIERUNGSMASSNAHME

23.03.2004 Fachinformation

Der BGH hält den Austausch von Holzfenstern gegen Isolierglaskunststofffenster mit verbessertem Schallschutz und zur Einsparung von Heizenergie für eine Modernisierungsmaßnahme. Der BGH hat durch Urteil vom 7. Januar 2004 (VIII ZR 156/03), veröffentlicht in „Das Grundeigentum“ 2004, Seite 231 f. zur Frage der Anforderung an ein ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen wegen Modernisierungsmaßnahmen Stellung genommen. Hiermit hat der BGH eine grundlegende Entscheidung zu der nach wie vor umstrittenen Frage getroffen, inwieweit der Austausch von Kastendoppelfenstern gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung eine Modernisierung darstellt. Im entschiedenen Fall ging es um den Austausch vorhandener Holzfenster gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung, welche einen höheren Wärmedämmwert und zusätzlich einen Schallschutz einer höheren Klasse hatten. Die Mieter hatten zunächst der Modernisierungsmaßnahme zugestimmt und auch den geltend gemachten Erhöhungsbeitrag bis September 2001 gezahlt. Danach machten sie die Rückzahlung der Modernisierungsbestandteile geltend. Sie beriefen sich darauf, dass der Austausch der maroden Doppelkasten-Holzfenster durch Kunststofffenster mit Isolierglas keine Modernisierungsmaßnahme darstelle. Der Vermieter berief sich darauf, dass durch den Austausch der Fenster sehr wohl eine Wohnwertverbesserung eingetreten sei. In den Unterinstanzen war der Vermieter zur Rückzahlung der Beträge verurteilt worden. Hiergegen hatte er Revision vor dem BGH eingelegt. Der BGH hat auf die Revision hin das Urteil des LG aufgehoben und die Sache dorthin zurückverwiesen. In den Gründen führt der BGH aus, dass, entgegen den Ausführungen des LG, eine ordnungsgemäße Mieterhöhungserklärung nach § 3 Abs. 3 MHG (alt) vorgelegen habe. Der Vermieter müsse in der Erklärung darlegen, inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen solche sind, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken. Dafür genügt es nach Auffassung des BGH, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung plausibel nachvollziehen kann. Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ergebe sich daraus, dass neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahmen eine Zuordnung zu den Positionen der Berechnung erfolgen müsse. Anhand derer müsse überschlüssig beurteilt werden können, ob die bauliche Anlage eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirke. Die Vorlage einer Wärmebedarfsrechnung sei nicht erforderlich. In dem hier entschiedenen Fall hatte der Vermieter den höheren Wärmedämmwert der neuen Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie den Schallschutz der Klasse III (37 dB) benannt. Des Weiteren war eine Mitteilung der Stiftung Warentest beigefügt, in welcher der Wärmedurchgangskoeffizient erläutert wurde. Diese Erläuterungen hält der BGH für ausreichend. Es sei nicht erforderlich gewesen, anzugeben, in welchem Maße sich durch den Einbau der Isolierglasfenster eine Verbesserung des Verbrauchs an Heizenergie ergebe. Soweit der Mieter die Berechnung der Mieterhöhung nicht selbst vornehmen könne, müsse er sich der Hilfe sachkundiger Personen bedienen. Eine weitergehende Darlegung einer „Wertverbesserung“ der Wohnung bedürfe es nicht. Der BGH stellt nochmals klar, dass die Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie und Wasser, die in erster Linie einer ökologischen Zielsetzung dienen, keine Wohnwertverbesserung für den Mieter selbst bewirken müssten. Es reiche aus, wenn die erzielte Einsparung an Heizenergie wesentlich sowie von Dauer sei und damit der Allgemeinheit zugute komme. Da im vorliegenden Fall die Mieter die Wertverbesserung durch bessere Wärmedämmung und Schallschutz bestritten hatten, bedurfte es weiter der Aufklärung durch das LG. Die Sache wurde daher an das LG zurückverwiesen. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 07.01.2004

Downloads

DD7A_06-04%20schallschutz

162
PDF

