



MIETERHÖHUNG WEGEN ENERGIESPARENDER MODERNISIERUNG IM PREISGEBUNDENEN WOHNRAUM

13.05.2004 Fachinformation

Für den preisgebundenen Wohnraum hat der BGH jüngst entschieden, dass die Zulässigkeit einer Mieterhöhung wegen energiesparender Modernisierungsmaßnahmen im Grundsatz nicht durch das Verhältnis zu der hierdurch bewirkten Heizkostensparnis begrenzt wird. Der BGH hat mit Urteil vom 3. März 2004 – VIII ZR 149/03 – entschieden, dass im Bereich des preisgebundenen Wohnraums die Zulässigkeit einer Mieterhöhung wegen energiesparender Modernisierungsmaßnahmen im Grundsatz nicht durch das Verhältnis zu der hierdurch bewirkten Heizkostensparnis (sog. Gebot der Wirtschaftlichkeit) begrenzt wird. Dies hat zur Folge, dass in diesem Fall der Modernisierungszuschlag über die erreichte Heizkostensparnis hinausgehen darf. Im zu entscheidenden Fall hatte der BGH die Zulässigkeit einer Mieterhöhung von 52,- Euro auf 320,- Euro im Monat, somit nahezu 30 Prozent, wegen Anbringung einer Wärmedämmfassade an dem Wohnblock, die zu einer Energieersparung von rund 12 Prozent führte, bejaht. Maßgebend für die Berechnung der Kostenmiete im Ausgangspunkt seien allein die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlichen Mittel. Die Mieterhöhung sei in materiell-rechtlicher Hinsicht wirksam, weil sie die nach § 8 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) i.V. mit § 6 Abs. 1 Satz 2 Naubaumietenverordnung (NMV) und § 11 Abs. 4 Nr. 1 Abs. 6 Satz 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) zulässige Kostenmiete als Entgelt, das zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist, nicht übersteigt. Danach kann der Vermieter eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Ansatz der erhöhten laufenden Aufwendungen u.a. dann aufstellen, wenn er mit Zustimmung der Bewilligungsstelle bauliche Maßnahmen (Modernisierungsmaßnahmen) vorgenommen hat, die nachhaltig Einsparung von Heizenergie bewirken. Hierfür reicht es aus, wenn überhaupt eine messbare Einsparung von Heizenergie erzielt wird und diese dauerhaft ist. Das Gericht hat darauf hingewiesen, dass in Rechtsprechung und Literatur hinsichtlich Mieterhöhungen wegen energiesparender Modernisierungsmaßnahmen im preisfreien Wohnraum nach § 559 Abs. 1 BGB (§ 3 MHG alte Fassung) verbreitet die Auffassung vertreten werde, der Betrag der Mieterhöhung dürfe nicht außerverhältnismäßig zu der für den Mieter zu erwartenden Ersparnis von Heizkosten stehen. Die Zulässigkeit der Mieterhöhung sei durch das Gebot der Wirtschaftlichkeit begrenzt. Teilweise wird eine solche Begrenzung aus § 242 BGB als Verbot, den Mieter mit den finanziellen Folgen wirtschaftlich unsinniger Maßnahmen zu belasten, abgeleitet. Gelegentlich wird hiernach die Erhöhung des Mietzinses auf das Doppelte bzw. Dreifache der Heizkostensparnis von den Gerichten begrenzt. Für den Bereich des preisgebundenen Wohnraums wird diese Frage in Rechtsprechung und Literatur bisher nicht behandelt, stellt sich jedoch in gleicher Weise. Der BGH hat diese Frage nunmehr dahingehend entschieden, dass die Mieterhöhung wegen energieeinsparender Modernisierungsmaßnahmen im Grundsatz nicht durch das Verhältnis zu der erzielten Heizkostensparnis begrenzt wird. Für eine solche Begrenzung, die quasi eine Kappungsgrenze darstellen würde, bestehe keine gesetzliche Grundlage. Die Regelungen für den preisgebundenen Wohnraum ebenso wie für den preisfreien Wohnraum regeln die Zulässigkeit einer Umlage der Modernisierungskosten auf den Mieter, ohne eine Begrenzung im Hinblick auf die zu erwartende Heizkostensparnis vorzusehen. Eine Begrenzung für den Bereich des preisgebundenen Wohnraums lasse sich auch nicht aus § 13 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie in der Fassung vom 12. Juli 1978 ableiten, wonach die als Zuschüsse zur Deckung der Kosten der Modernisierung bewilligten Mittel der Höhe nach so zu bemessen seien, dass die Erhöhung der Mieten oder Belastungen tragbar seien und in einem angemessenen Verhältnis zu den Vorteilen aus der Mietmodernisierung stehe. Diese Regelung sei aufgehoben und damit nicht mehr gültig. Des Weiteren sei eine Begrenzung der Mieterhöhung auch nicht aus § 242 BGB nach dem Grundsatz von Treu und Glauben abzuleiten. Dies lässt sich damit begründen, dass der Gesetzgeber bewusst von einer begrenzenden Regelung Abstand genommen habe. Der Mieter sei auch hinsichtlich durchzuführender Modernisierungsmaßnahmen nicht schutzlos gestellt. Für den Bereich des preisgebundenen Wohnraums bedarf es nach § 6 Abs. 1 Satz 2 NMV § 11 Abs. 7 II. BV der Zustimmung der Bewilligungsstelle zu der Modernisierungsmaßnahme, in deren Rahmen auch die Auswirkungen auf das Mietpreisniveau zu berücksichtigen sind. So hat der Mieter Maßnahmen u.a. zur Einsparung von Heizenergie zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen seien. Die Härteklausele findet auch für Mieterhöhungen im preisgebundenen Wohnraum nach § 10 WoBindG Anwendung. Im zu entscheidenden Fall wurden von Klägerseite jedoch keine diesbezüglichen Tatsachen vorgetragen. 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 03.03.2004

Downloads

64DA_09-04%20mieterhoehg

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/mieterhoehung-wegen-energiesparender-modernisierung-im-preisgebundenen-wohnraum>