Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BGH-Urteil: Umlegbarkeit von Heizungsmodernisierungen auf Mieterschaft

27.05.2025 Fachinformation

Der BGH hat zu den Voraussetzungen einer Modernisierungsumlage nach § 555b Nr. 1 i. V. m. § 559 Abs. 1 BGB (aF) entschieden (Urteil vom 26. März 2025 (VIII ZR 280/23)). Eine nachhaltige Energie-Einsparung wird demnach dann erzielt, wenn weniger Energie am Ort des Verbrauchs notwendig ist als vor der Modernisierung (bspw. durch Wärmedämmung der Gebäudehülle oder einen Fenstertausch).

Zum anderen ist eine solche Einsparung auch zu verzeichnen, wenn die Nutzenergie mit größerer Effizienz (bspw. durch Erneuerung des Heizkessels oder die Verringerung der Wärmeverluste zwischen Heizkessel und Heizkörpern) angeboten wird.

Sachverhalt

In dem entschiedenen Fall ging es um einen Heizungstausch im Jahr 2017. Die Kosten wurden auf die Mieterschaft umgelegt. Im Jahr 2019 kürzten die Mieterinnen und Mieter die Modernisierungsumlage. Außerdem machten sie klageweise Rückzahlung zu viel gezahlter Modernisierungsanteile geltend. In der ersten und zweiten Instanz, zuletzt LG Bremen, hatte die Mieterin ursprünglich Recht bekommen.

Gestützt hat das LG Bremen dies darauf, dass der Energieverbrauch zwischen 2017 und 2021 nicht gesunken sei. Darüber hinaus sei die neue Gasheizung falsch eingestellt und somit ineffizient gewesen. Die zu wenig nachhaltige Heizung rechtfertige die Erhöhung nicht. Hiergegen war der Vermieter in Revision gegangen. **Der BGH beurteilt den Sachverhalt anders als das LG Bremen. Die Revision war erfolgreich.**

Begründung des BGH

Der BGH stellt darauf ab, dass die Voraussetzungen des § 559 Abs. 1 BGB i. V. m. § 555b Nr. 1 BGB (aF) erfüllt sind, da in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart werde. Die Modernisierungserhöhung sei daher nicht unwirksam. Der Mieterin stehe kein Rückzahlungsanspruch für zu viel gezahlte Erhöhungsbeträge zu.

Zunächst stellt der BGH klar, dass es einer Aufschlüsselung der für die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme (Modernisierung der Heizungsanlage) entstandenen Gesamtkosten in der der Erhöhungserklärung beigefügten, als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichneten Anlage nach einzelnen Gewerken nicht bedurfte. Er verwies insofern auf die Senatsurteile aus den vergangenen drei Jahren. Der hier erfolgte erstmalige Einbau eines Gas-Brennwertkessels nebst Durchführung eines hydraulischen Abgleichs sei als eine bauliche Veränderung im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB (aF) zu bewerten. Der Begriff der baulichen Veränderungen ist weit auszulegen und erfasst nicht nur Eingriffe in die bauliche Substanz, sondern auch – wie hier – Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes.

Für die Frage der nachhaltigen Einsparung von Endenergie komme es weiter darauf an, dass überhaupt eine messbare Einsparung erzielt wird und diese dauerhaft ist. Es kommt jedoch nicht auf deren Größenordnung an.

Anders als das Berufungsgericht (LG Bremen) kommt der BGH zu dem Ergebnis, dass eine nachhaltige Einsparung von Endenergie nicht allein anhand des tatsächlichen Verbrauchs in dem Gebäude, in welchem sich das Mietobjekt befindet, innerhalb eines Zeitraums von vier bis fünf Jahren vor und nach der ergriffenen Maßnahme festgestellt werden müsse.

Es könne nicht auf den tatsächlichen Energieverbrauch abgestellt werden.

Begriff „nachhaltige Einsparung von Endenergie“

Der BGH verweist auf den Begriff der „Einsparung von nachhaltiger Endenergie“, wie er in § 555b BGB gefordert wird. Nach der Gesetzesbegründung ist hierunter die Menge an Energie zu verstehen, die der Anlagentechnik eines Gebäudes (Heizungsanlage, raumlufttechnische Anlage, Warmwasserbereitungsanlage) zur Verfügung stehen muss, um die für den „Endverbraucher“ (also insbesondere den Mieter) erforderliche Nutzenergie sowie die Verluste der Anlagentechnik bei der Übergabe, der Speicherung und der Erzeugung im Gebäude zu decken.

Die zur Versorgung eines Gebäudes benötigte Endenergie wird an der „Schnittstelle“ Gebäudehülle gemessen und dort etwa in Form von Heizöl, Erdgas, Braunkohlebriketts, Holzpellets, Strom oder Fernwärme übergeben.

Der Begriff der Endenergie ist somit weitergehend als derjenige der Nutzenergie.

Eine Einsparung der so verstandenen Endenergie wird nach der Vorstellung des Gesetzgebers zum einen typischerweise dann erzielt, wenn zur Erbringung derselben Energiedienstleistung am Ort des Verbrauchs weniger Nutzenergie als vor der Modernisierung erforderlich ist (bspw. durch Wärmedämmung der Gebäudehülle oder einen Fenstertausch).

Zum anderen ist eine solche Einsparung zu verzeichnen, wenn die Nutzenergie mit größerer Effizienz (bspw. durch Erneuerung des Heizkessels oder die Verringerung der Wärmeverluste zwischen Heizkessel und Heizkörper) zur Verfügung gestellt wird.

Kein Abstellen auf den „tatsächlichen Energieverbrauch“

Der BGH macht deutlich, dass der vom LG Bremen als Maßstab herangezogene tatsächliche Energieverbrauch in einem Gebäude vor und nach einer solchen Maßnahme nicht allein durch die jeweilige bauliche Veränderung, sondern durch eine Vielzahl von Parametern bestimmt werde. Diese sind im Regelfall jedoch weder im Vorfeld sicher abzuschätzen noch im Nachhinein aufzuklären und festzustellen. So werde der tatsächliche Verbrauch von Endenergie in einem Gebäude insbesondere auch durch das Wetter, den Leerstand einzelner Mietwohnungen, die Anzahl der Bewohner und deren Nutzerverhalten beeinflusst.

Zur Begründung verweist der BGH des Weiteren nochmals auf die gesetzlichen Regelungen im BGB über die Ankündigung und Umlage der Modernisierungsmaßnahmen. Zur Vereinfachung könne der Vermieter seit der Änderung der Regelungen im Jahr 2019 auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen. Diese Bemühungen um eine Vereinfachung liefen aber ins Leere, wenn für die Bestimmung der Energieeinsparung letztlich doch der tatsächliche Verbrauch herangezogen werden müsste.

Bei einem Abstellen auf den tatsächlichen Verbrauch könne der Vermieter vor der von ihm geplanten Modernisierungsmaßnahme nur schwer absehen, ob er deren Kosten im Wege der Mieterhöhung zumindest teilweise auf die Mieter umlegen könne. Aufgrund dieser Unwägbarkeiten bestünde für den Vermieter nicht der mit der Vorschrift des § 559 BGB bezweckte Anreiz, angesichts der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit der Umlage der auf eine Verbesserung der Mietsache entfallenden Kosten auf den Mieter diese Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Eine Heranziehung von Werten vier bis fünf Jahre vor und nach der Modernisierungsmaßnahme sei im Gesetz nicht enthalten. Eine solche „Sperrfrist“ sieht das Gesetz ausdrücklich nicht vor.

Eine solche Frist würde zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Vermieters führen, wenn bei ihm zwar die Kosten der Modernisierung anfielen, er diese aber nach Abschluss der Arbeiten nicht zeitnah – wenigstens teilweise – auf den Mieter umlegen könnte, sondern bis zu fünf Jahre mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung warten müsste.

Download: *BGH-Urteil vom 26. März 2023, Az.: VIII ZR 280/23*

Downloads

bgh-urteil-vom-26-maerz-2023

198.1 KB
PDF

https://bbu.de/beitraege/bgh-urteil-umlegbarkeit-von-heizungsmodernisierungen-auf-mieterschaft