

Rechtsentscheid des BGH zu den Voraussetzungen einer Mieterhöhung

20.06.2002 : Wohnraummietrecht Gewerbemietrecht Pachtrecht

Das Oberlandesgericht Naumburg hat dem Bundesgerichtshof die Frage vorgelegt, ob ein Vermieter, der wegen durchgeführter Baumaßnahmen zur Einsparung von Heizenergie die Miete erhöhen will, mit der Mieterhöhungserklärung eine sogenannte Wärmebedarfsberechnung vorlegen muß.

In dem vom OLG Naumburg zu entscheidenden Rechtsstreit wenden sich Mieter einer Wohnung in einem noch zu DDR-Zeit errichteten Mehrfamilienhaus gegen die Wirksamkeit einer Mieterhöhung. Die beklagte Vermieterin, eine gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, hat umfangreiche Dämmmaßnahmen an den Fassadenwänden des Gebäudes und der Kellerdecke durchführen sowie neue Fenster und Türen und eine neue Heizung einbauen lassen. Nach Abschluß der Arbeiten hat sie von den Mietern eine um rund 43% höhere monatliche Miete verlangt und in der Erhöhungserklärung die durch die neue Dämmung eintretende Verbesserung der Wärmedurchgangswerte der Außenwände (sog. k-Werte) mitgeteilt. Die Mieter (Kläger) begehren die Feststellung, daß diese Mieterhöhung unwirksam ist. Sie haben sich auf einen Rechtsentscheid des Kammergerichts in Berlin (Beschuß vom 17. August 2000 - 8 RE-Miet 6159/00, ZMR 2000, 759 = NJW-RR 2001, 588) berufen, wonach der Vermieter der Erhöhungserklärung eine Wärmebedarfsberechnung beifügen muß, aus der der Mieter ersehen kann, welche Energieersparnis für ihn durch die Baumaßnahme erzielt wird. Das vorlegende OLG Naumburg möchte dem nicht folgen und hat die Rechtsfrage deshalb dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

Der für Rechtsentscheide nach bisherigem Recht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Vorlagefrage dahin beantwortet, daß für die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung die Beifügung einer Wärmebedarfsberechnung nicht erforderlich ist. Nach § 3 MHG (seit 1. September 2001: § 559 BGB) kann ein Vermieter nach baulichen Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Heizenergie die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, muß jedoch in der Mieterhöhungserklärung die Kosten entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen erläutern. Für eine solche Erläuterung ist es nach dem Rechtsentscheid ausreichend, daß der Vermieter Tatsachen darlegt, anhand derer der Mieter, wenn auch unter Umständen unter Zuhilfenahme einer bautechnisch sachkundigen Person, beurteilen kann, ob die gesetzliche Voraussetzung einer nachhaltigen Einsparung von Heizenergie gegeben ist. Dies könne durch eine gegenständliche Beschreibung der Baumaßnahmen oder auch, wie im Streitfall, durch die Angabe von Wärmedurchgangswerten erfolgen. Die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung sei dazu nicht erforderlich. Ein konkretes Maß der zu erwartenden Energieersparnis brauche nicht dargelegt zu werden, weil das Gesetz ein Mindestmaß nicht verlange, sondern nur voraussetze, daß die Energieeinsparung "nachhaltig", das heißt dauerhaft, eintritt.

Beschluß vom 10. April 2002
Az.: VIII ARZ 3/01