



Mieterhöhung beim Anschluss an Kraft-Wärme-Kopplung

Der Vermieter einer per Gasetagenheizung beheizten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus kündigte im August 2005 eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen an; insb. den Anschluss an ein überwiegend mittels Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gespeistes Fernwärmenetz.

Weiter auch eine Neuverfließung des Bades sowie verschiedene Installationen. Vor dem Landgericht verzichtete der Vermieter auf die Modernisierungs-Mieterhöhung nach § 559 BGB. Letztlich landete der Fall vor dem Bundesgerichtshof. Dort stritten die Parteien in erster Linie nur noch um den Fernwärmeanschluss. Unter dem 24.9.2008 erging sodann folgendes höchstrichterliche Urteil:

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes

a) Der Anschluss einer mit einer Gasetagenheizung ausgestatteten Mietwohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz ist eine Maßnahme zur Einsparung von Energie, die der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat.

b) Die Pflicht zur Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung (§ 554 Abs. 3 BGB) bezieht sich nur auf die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zu erwartende Mieterhöhung nach § 559 BGB und nicht auf eine etwa mögliche Erhöhung der Vergleichsmiete nach § 558 BGB. BGH, Urt. v. 24.9.2008 – VIII ZR 275/07; abgedruckt in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, Heft 11/2008, Seite 667.

Die Urteils-Begründung

Der BGH bejaht sowohl die formelle Wirksamkeit der Ankündigung als auch die materielle Duldungspflicht der Mieterin. Denn das Duldungsverlangen des Vermieters erfülle ungeachtet seines Verzichts auf eine Modernisierungsmieterhöhung die Anforderungen des § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB. Die dort geregelte Mitteilungspflicht umfasse nämlich nur den Modernisierungszuschlag nach § 559 BGB und nicht eine etwaige Vergleichsmieterhöhung. Belegt werde dies auch durch die Historie, wonach es schon unter dem Regime der § 541b BGB (alt) und § 3 HG (alt) einhelliger Auffassung entsprach, es sei nur der Modernisierungszuschlag anzugeben, so dass der Verzicht auf diesen unschädlich war (BayObLG v. 13.11.2000 – REMiet 1/00, MDR 2001, 264).

Der Anschluss an das per KWK gespeiste Fernwärmenetz sei als Maßnahme zur Einsparung von Energie i.S.d. § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB zu werten.

Was heißt Kraft - Wärme - Kopplung? Kern einer solchen Anlage ist ein etwas veränderter Auto-Motor. Der erzeugt Wärme und zugleich Strom. Hierzu treibt der Motor, eine Wärme-Kraft-Maschine, einen Stromerzeuger an. Zugleich wird die im Motor erzeugte Wärme über

das Motor-Kühlwasser und über die Motor-Abgase in einen Wärmetauscher geführt. Von dort wird die Wärme in das Heizungssystem des Hauses geleitet. Im Sommer, wenn keine Raumbeheizung benötigt wird, muss die KWK-Anlage anders reguliert werden.

Zwar begründe der Anschluss an ein Fernwärmenetz keine Wohnwertverbesserung, wenn die Räume bereits mit einer Gasetagenheizung ausgestattet seien. Hier stünde jedoch statt der Wohnwertverbesserung die Energieeinsparung im Vordergrund. Denn der Anschluss an ein KWK-gespeistes Fernwärmenetz führe, verglichen mit der vorhandenen Gasetagenheizung, zu einer Ersparnis an Primärenergie; ein verringerter Endenergieverbrauch sei nicht erforderlich.

Dies ergebe sich aus der Entstehungsgeschichte des Modernisierungsparagrafen, des § 554 BGB.

Denn diese Vorschrift gehe auf die aufgehobenen § 4 Abs. 3 und § 20 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes zurück (vgl. Bundestagsdrucksache 9/2079, Seite 10 und 14/4553, Seite 49, 58).

Damit, so der BGH, sei die Einsparung von Primärenergie durch einen möglichst geringen Verbrauch fossiler Brennstoffe weiterhin gesetzgeberisches Ziel.

Zur Neuverfließung des Bades führt der BGH aus, dass die von der Mieterin 1998 vorgenommene Verfließung des Bades infolge der Baumaßnahmen weitgehend zerstört und somit die Neuverfließung lediglich eine Folgemaßnahme sei und deshalb ebenfalls zu dulden sei.

Hintergrundinformation

Die Entscheidungsgründe sind nicht auf eine Heizungsmodernisierung durch Solarbetrieb übertragbar. Denn der BGH begründet seine Auffassung u.a. mit dem gesetzgeberischen Ziel eines „möglichst geringen Verbrauchs fossiler Brennstoffe.“ Solche Brennstoffe werden zwar bei der KWK verbraucht, aber nicht beim reinen Solarbetrieb. Die Frage, ob bei Einbau einer Solaranlage eine Modernisierungsmieterhöhung ausscheide, weil nicht Energie eingespart werde, sondern nur der Energieträger wechsele (dazu Eisenschmid in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, Heft 1/2009, Seite 41 und in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Aufl., § 554 BGB Rz. 149) ist durch das obige Urteil nicht beantwortet; sie harrt nach wie vor der Klärung.

Praxistipp

Im Hinblick auf die überwiegende Versorgung einer Wohnung mit Wärme durch Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung ist seit dem 1.1.2009 der Erlaubnisvorbehalt nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 b) Heizkostenverordnung weggefallen (vgl. Bundesratsdrucksache 570/1/08, S. 8). Zur Novellierung der Heizkostenverordnung vgl. die ausführliche Darstellung von Pfeifer, in: Der Mietrechtsberater 2009, Heft 3, Seite 80 ff.

RA Frank-Georg Pfeifer, Düsseldorf