

»» Mietrecht «« von RiAG Dr. Olaf Riecke

Hohe Energiekosten und Wirtschaftlichkeitsgebot

1. Dass eine dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache entsprechende Heizungs- und Belüftungsanlage hohe Energiekosten verursacht, ist bei der Beurteilung, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, nicht von Bedeutung, wenn die Anlage dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entspricht und fehlerfrei arbeitet.

2. Auch bei einem gewerblichen Mietverhältnis lässt sich aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung einer vorhandenen und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechenden Heizungsanlage nicht ableiten.

BGH, Urteil vom 18. 12. 2013, XII ZR 80/12

Das Problem:

Der Vermieter hat bei Vollvermietung oft kein Interesse an einer energetischen Sanierung des Objekts, wenn die Heizanlage noch funktioniert. Der Wohnraummieter mag wegen drohender Modernisierungs-Mieterhöhung ebenso denken. Anders ist es beim Gewerbemieter, der seine Betriebskosten senken will.

Der Fall:

Die Parteien schlossen im Februar 2007 einen Mietvertrag über Gewerberäume ab. Vor der Übernahme der Mieträume wurde das Gebäude von der Vermieterin umfassend saniert, wobei die bereits vorhandene Fernwärme-Heizungsanlage und das vorhandene Belüftungssystem, die nur zentral eingestellt werden können, unverändert beibehalten wurden. Die Mieterin minderte die Miete.

Die Entscheidung des BGH:

Ein zur Minderung der Miete führender Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ist zu verneinen. Die Parteien haben bei Abschluss des Mietvertrages keine ausdrückliche Vereinbarung hinsichtlich der technischen Gebäudeausstattung getroffen. Baubeschreibungen wurden zur Grundlage für den Umbau und die Ausstattung des Mietgegenstands gemacht. Sie enthalten Angaben, die im Rahmen der durch Auslegung zu ermittelnden Soll-Beschaffenheit des Mietobjekts herangezogen werden können. So ist die Wiederverwendung der vorhandenen Fernwärmestation und eine Grundbeheizung über statische Heizflächen in den Randbereichen und in den Büros und Sozialräumen vorgesehen. Ein zur Minderung der Miete führender Mangel ist nicht in der Unwirtschaftlichkeit des Betriebs der Heizungs- und Belüftungsanlage zu sehen. Überwiegend wird das Vorliegen eines Mangels verneint (KG ZMR 2008, 892, 893 und WuM 2005, 774).

Die Heizungs- und Belüftungsanlage war hier zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits installiert und sollte im Rahmen der vorzunehmenden Sanierungsarbeiten an dem Mietobjekt auch nicht verändert werden. Der Mieterin war dieser Umstand bekannt. Durch den Abschluss des Mietvertrages hat sie diese technische Ausstattung des Gebäudes als vertragsgemäßen Zustand der Mietsache akzeptiert. Es ergibt sich eine Mangelhaftigkeit der Mietsache auch nicht daraus, dass die Heizungs- und Belüftungsanlage nicht individuell zu bedienen bzw. einzustellen ist. Die Anlage entspricht dem Zustand, in dem die Beklagte die Mieträume angemietet hat.

Praxis-Tipp:

Ob eine Mietsache einen Mangel aufweist bestimmt sich nach der unbedingt im Vertrag ausdrücklich festzulegenden Soll-Beschaffenheit. Im Mietrecht muss der Vermieter sich in der Regel auch nicht an Anpreisungen des Maklers im Exposé festhalten lassen. Dennoch ist hier Vorsicht geboten. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht