

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Bau und Nachrüstung von Kleinkläranlagen

Infolge der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie und der zu deren Umsetzung erlassenen Sächsischen KläranlagenVO sind in Sachsen bei geschätzten 170.000 Anlagen der Neubau oder die Nachrüstung notwendig.

Trotz der finanziellen Förderung durch den Freistaat kommen dadurch auf die Wohnungsunternehmen erhebliche Kosten zu. Es stellt sich die Frage, ob es sich hier um auf die Mieten umlegbare Kosten handelt.

Grundsätzlich ist die Umlage nach § 559 BGB möglich. Dort heißt es in Absatz 1: **„Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung) oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 von 100 der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.“**

Bei der Verpflichtung zur Errichtung der Kleinkläranlagen handelt es sich um die zweite Fallkonstellation, d.h., um vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen, da diese durch öffentlich-rechtliche Vorschriften vorgegeben werden. Auf eine Wohnwertverbesserung kommt es dabei nicht an.

Wie sich aus dem Gesetzestext ableiten lässt, ist die Umlegbarkeit an zwei Voraussetzungen gebunden.

1. Der Vermieter muss selbst Bauherr der Maßnahme sein. Dies ist gegeben, wenn der Grundstückseigentümer die Baumaßnahme selbst durchführt oder diese zur Durchführung in Auftrag gibt. Wird die Anlage hingegen z.B. durch die Kommune oder durch ein Versorgungsunternehmen gebaut und der Grundstückseigentümer wird lediglich zur Finanzierung über Anlieger- oder Erschließungskosten herangezogen, so sind diese nicht auf die Miete umlegbar. Veranlasst und finanziert der Grundstückseigentümer hingegen den Anschluss an eine solche Anlage, so sind diese Kosten umlegbar (so: LG Lübeck, Urteil vom 24.03.1980, Az. 13 S 6/80).
2. Ebenfalls nach dem Gesetzeswortlaut müssen die Baumaßnahmen am Mietobjekt durchgeführt worden sein, d.h. an der Wohnung des Mieters, am Haus oder am Grundstück, weil sie nur dann als wohnobjektbezogen bezeichnet werden können. Nach anderer Auffassung kommt es für die Anwendung des § 559 BGB auf den wirtschaftlichen Zusammenhang zum Mietgebrauch an, danach könnte in unserem Fall die Kläranlage auch auf einem benachbarten Grundstück errichtet worden sein.

Die vorgenannten rechtlichen Aspekte sind auf jeden Fall schon in der Planungsphase für die Umsetzung der KleinkläranlagenVO in die Überlegungen einzubeziehen.

Rechtsanwalt Manfred Alter

STRUNZ • ALTER
RECHTSANWÄLTE