

Der Energiepass wird auf den Weg gebracht

Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee und Bundeswirtschaftsminister Michael Glos haben ihren abgestimmten Vorschlag zur Einführung von Energieausweisen für Gebäude und Wohnungen in die Länder- und Verbändeanhörung gegeben. Die Anhörung zu Details der neuen Gesetzgebungsverfahren lässt erwarten, dass der Energieausweis ab 1.1.2008 eingeführt wird.

Minister Glos betonte: „Der Energieausweis setzt einen wichtigen Anreiz zur energetischen Sanierung. Durch eine weitgehende Wahlfreiheit erreichen, dass die Bürger dabei nicht übermäßig belastet werden.“ Nach der künftigen Energieeinsparverordnung sind Eigentümer und Vermieter verpflichtet, im Falle des Verkaufs oder der Vermietung Kauf- und Mietinteressenten einen Energieausweis zugänglich zu machen. Eigentümer und Vermieter von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten können dabei wählen, ob sie den Energieausweis auf der Grundlage des errechneten Energiebedarfs oder des tatsächlichen Energieverbrauchs einsetzen.

Das Gleiche gilt für Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen, die entsprechend dem Standard der 1977erlassenen Wärmeschutzverordnung errichtet oder später auf diesen Standard gebracht wurden. Nur für Wohngebäude aus der Zeit vor der Wärmeschutzverordnung von 1977, die dieses Qualitätsniveau nicht erreichen, soll ab dem 1. Januar 2008 der Bedarfsausweis verbindlich gemacht werden. Übergangsweise soll die Wahlfreiheit zwischen Energieausweisen auf Bedarfs- und auf Verbrauchsgrundlage vor dem 1. Januar 2008 uneingeschränkt gelten. Um unnötige Kosten zu vermeiden, wird zur Erstellung der Ausweise eine kostenaufwendige Begehung des Gebäudes durch einen Experten nicht vorgeschrieben. Vielmehr kann der Eigentümer dem Experten Angaben und Nachweise zum Gebäude zur Verfügung stellen.

Im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der Bundesregierung sollen Energiebedarfsausweise bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen als unbürokratischer Nachweis genutzt werden. Zu dem Referentenentwurf werden in den nächsten Wochen die Länder und die Spitzenverbände angehört, bevor die Bundesregierung die Novellierung der Verordnung endgültig beschließt. Der Bundesrat muss der Verordnung danach noch zustimmen.

Schon beim Mietvertrag auf Contracting-Klausel achten

Die Energieversorgung durch Contracting hat sich für die Wohnungswirtschaft zu einer interessanten Alternative im Vergleich zur Eigenversorgung entwickelt. Gerade wegen der dramatischen Entwicklung der so genannten „zweiten Miete“ rückt die Suche nach effektiven Mitteln zur Begrenzung der Wohnkosten immer stärker in den Vordergrund. Mithilfe des Contractings können ungenutzte Einsparpotentiale erschlossen werden, die bei den stetig steigenden Energiepreisen wirtschaftlich sehr interessant sind.

Die Umstellung auf eine Wärmeversorgung durch Contractors scheitert aber häufig an praxisfernen Vorgaben der Rechtsprechung. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in den zurückliegenden eineinhalb Jahren vier Urteile zum Thema „Umlagefähigkeit von Contracting-Kosten auf den Mieter“ verkündet, zuletzt am 15. März 2006 (VIII ZR 153/05). Alle Entscheidungen gelangen zu dem Ergebnis, dass die dem Vermieter nach einer Umstellung auf Contracting im laufenden Mietverhältnis vom Contractor in Rechnung gestellten Heizkosten nur dann auf die Mieter umgelegt werden können, wenn jeder einzelne Mieter dieser Umlegung ausdrücklich zustimmt oder im Mietvertrag bereits von Anfang an ein Recht des Vermieters vorgesehen ist, auf Contracting umzustellen. Für die Wohnungswirtschaft ist es ein nicht zu bewältigender Aufwand, vor dem Umstellung auf Contracting von jedem einzelnen Mieter die ausdrückliche Zustimmung einzuholen. Die Rechtsprechung des BGH

behindert deshalb die Umsetzung von Contracting-Vorhaben erheblich. Der Bundesgerichtshof hat in seinen Entscheidungen aufgezeigt, dass eine Lösungsmöglichkeit darin besteht, von Anfang an im Mietvertrag ein Recht des Vermieters vorzusehen, die Wärmelieferungskosten auf die Mieter nach einer Umstellung auf Contracting im laufenden Mietverhältnis umzulegen. Der Verband für Wärmelieferung empfiehlt deshalb die Aufnahme einer entsprechenden Klausel in die Standardmietverträge.

Kein Anspruch des Nutzungsberechtigten auf Erwerb des Grundstücks zu den Bedingungen des Modrow Gesetzes

Der Nutzungsberechtigte eines von ihm bebauten Grundstücks auf dem Gebiet der ehemaligen DDR hat keinen Anspruch auf Erwerb des Grundstücks zu den Bedingungen des so genannten Modrow-Gesetzes. Jedenfalls nach Inkrafttreten des Entschädigungsrechtsänderungsgesetzes mit Wirkung zum 17. Dezember 2003, wonach die Kommunen an den Entschädigungsfonds unabhängig von der Höhe des tatsächlich erzielten Erlöses mindestens den im Zeitpunkt des Verkaufs geltenden Kaufpreis nach § 68 SachenRBERG abzuführen haben, kann auch unter dem Gesichtspunkt einer etwaigen Gleichbehandlung mit früheren Verträgen ein solcher Anspruch nicht mehr bejaht werden. Selbst aus einer pflichtwidrigen Verweigerung des Vertrages ergibt sich ein Schadensersatz aus culpa in contrahendo nur bezogen auf das negative Interesse, nicht jedoch auf den Abschluss des Kaufvertrages.

KG, Urteil vom 05.09.2006, 4 U 83/04

Vermieter muss Mieter keine Kopien der Abrechnungsbelege übersenden, um Nachforderung von Benkosten fällig zu stellen

Der Nachforderung von Heiz- und Warmwasserkosten des Vermieters gegen den Mieter fehlt es nicht deshalb an der Fälligkeit, weil der Vermieter dem Verlangen des Mieters nach Übersendung von Kopien der Abrechnungsbelege nicht nachgekommen ist. Vielmehr hat der Mieter preisfreien Wohnraums grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung. Dem berechtigten Interesse des Mieters an einer Überprüfung der Abrechnung wird vielmehr im Regelfall bereits dadurch Rechnung

getragen, dass der Mieter vom Vermieter Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege verlangen und sich hierbei, soweit erforderlich, fachkundiger Hilfe bedienen kann.

BGH, Urteil vom 13.09.2006, VIII ZR 105/06

Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Übersendung von Abrechnungsbelegen

Mieter preisfreien Wohnraums haben grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung. Dem berechtigten Interesse des Mieters an einer Überprüfung der Abrechnung wird vielmehr im Regelfall bereits dadurch Rechnung getragen, dass der Mieter vom Vermieter Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege verlangen und sich hierbei, soweit erforderlich, fachkundiger Hilfe bedienen kann.

BGH, Urteil vom 13.09.2006, VIII ZR 71/06

Unwirksamkeit von Abgeltungsklauseln mit „starren“ Fristen

Formularvertragliche Abgeltungsklauseln in Wohnraummietverträgen, die sich an „starren“ Fristen und Prozentsätzen ausrichten, sind unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Denn dadurch kann der Mieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet werden, obwohl unter Umständen tatsächlich noch kein Renovierungsbedarf besteht, weil der Mieter die Wohnung beispielsweise nur unterdurchschnittlich genutzt hat. Sie lassen keine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustandes der Wohnung zu.

BGH, Urteil vom 18.10.2006, VIII ZR 52/06

Kündigung nach fahrlässiger Falschberatung durch Mieter-schutzverein

Unter dem 25.10.2006 hat der Bundesgerichtshof, Az: VIII ZR 102/06 entschieden, dass ein Vermieter das Mietverhältnis or-

dentlich kündigen kann, wenn der Mieter die vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen auf Rat des örtlichen Mieterschutzvereines einbehält und der Rückstand 2 Monatsmieten übersteigt.

Zum Sachverhalt:

Ein Vermieter hatte sich geweigert, dem Mieter Kopien der Rechnungsbelege für die Nebenkostenabrechnung (wohl für 2003) zu übersenden. Daraufhin empfahl der Mieterschutzverein dem Mieter den Einbehalt der monatlich geschuldeten Nebenkostenvorauszahlungen. Der Vermieter kündigte und verlangte gerichtlich die Herausgabe. Das Amtsgericht gab der Herausgabeklage statt. Das Landgericht hob das Urteil auf. Auf die Revision wurde das amtsgerichtliche Urteil wieder hergestellt.

Aus den Gründen:

Der Bundesgerichtshof führt in der Begründung aus, dass der unberechtigte Einbehalt eines Betrages von mehr als zwei Monatsmieten eine nicht unerhebliche Vertragsverletzung darstellt. Unter Bezug auf die frühere Entscheidung des BGH, wonach der Mieter preisfreien Wohnraumes keinen Anspruch auf Übersendung von Kopien im Rahmen der Betriebskostenabrechnung hat, steht dem Mieter auch kein Zurückbehaltungsrecht bei fehlender Belegübersendung zu.

Die Mieter traf im entschiedenen Fall zwar kein eigenes Verschulden, sie müssen sich aber das schuldhafte Verhalten des Mietervereins zurechnen lassen (§ 278 BGB). Es liegt eine fahrlässige Falschberatung des Mietervereins vor, da zur maßgeblichen Zeit in der Rechtsprechung umstritten war, ob dem Mieter ein Anspruch auf Übermittlung von Kopien zur Betriebskostenabrechnung zusteht oder nicht. Dieser Rechtsirrtum des Mietervereins ist auch nicht entschuldigt, da unter Berücksichtigung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt damit gerechnet werden musste, dass die Rechtsprechung den Anspruch ablehnen würde. Angesichts der ungeklärten Rechtsfrage war der Rat zum Einbehalt der Vorauszahlungen fahrlässig falsch.

Fazit:

Auch Vorauszahlungen auf Betriebskosten sind Bestandteil der Miete und rechtfertigen bei Erreichen der Forderung von 2 Mo-

natsmieten zumindest die ordentliche Kündigung des Mietvertrages.

Umlage von Aufzugskosten auf Erdgeschossmieter

Der Bundesgerichtshof hat sich in seinem Urteil vom 20.09.2006 – Aktenzeichen VII ZR 103/06 – mit der Frage der Umlegbarkeit von Aufzugskosten auf Erdgeschossmieter auseinandergesetzt.

Hintergrund war die seit langem strittige Frage, ob der Erdgeschossmieter, der den Aufzug nicht zum Erreichen der Mieteinheit oder mitvermieteter Nebenräume (Keller, Trockenraum o. Tiefgarage) nutzen kann, an den Aufzugskosten beteiligt werden kann.

Der Fall

Im konkreten Fall war in einem Formularmietvertrag vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten im Sinn des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung trägt. In einer Anlage zum Mietvertrag waren als Betriebskosten u.a. die Aufzugskosten enthalten.

Das Problem

In Rechtsprechung und Schrifttum ist die Meinung verbreitet, dass die formularmäßige Vereinbarung, die im Erdgeschoss wohnenden Mieter unabhängig vom konkreten Nutzen an den Betriebskosten eines Fahrstuhls zu beteiligen, nicht gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB verstößt.

Nach anderer Ansicht scheidet eine Umlage von Aufzugskosten auf den Mieter einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung aus, wenn er den Aufzug nicht sinnvoll nutzen könne. Andernfalls werde dieser Mieter in unbilliger Weise mit der Subventionierung von Annehmlichkeiten für andere Mieter belastet.

Entscheidung des BGH

Der BGH hält die erstgenannte Ansicht für richtig. Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen, werden vielfach von den einzelnen Mietern in unterschiedlichem Umfang verursacht oder es werden die damit verbundenen Vorteile von ihnen in unterschiedlichem Maße genutzt. Das gilt ebenso für die Kosten eines Aufzugs wie etwa für die Kosten einer Gemeinschaftsantenne, die Kosten der

Beleuchtung von Eingang und Treppenhause, die Kosten der Reinigung dieser Bereiche oder die Kosten der Gartenpflege.

Eine nach der jeweiligen Verursachung oder tatsächlichen Nutzung differenzierende Umlage dieser Kosten auf die Mieter wäre vielfach nicht praktikabel und hätte eine erhebliche Unübersichtlichkeit und möglicherweise auch laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Im Falle der Aufzugskosten etwa wäre für eine streng verursachungsgerechte und am Vorteilsprinzip ausgerichtete Zuordnung nicht nur eine Unterscheidung zwischen den Erdgeschossmietern und den Mietern der übrigen Stockwerke erforderlich, sondern müsste darüber hinaus eine Differenzierung nach der Stockwerkshöhe der einzelnen Wohnungen und möglicherweise auch nach der Zahl der Nutzer je Wohnung erfolgen.

Es sprechen deshalb auf Seiten des Vermieters Gründe der Praktikabilität und auf Seiten der Mieter Gründe der Nachvollziehbarkeit und besseren Überprüfbarkeit der Abrechnung für eine generalisierende Betrachtungsweise. Soweit die Mieter zur Entstehung der Gesamtkosten in unterschiedlichem Maße beitragen oder davon in unterschiedlichem Umfang profitieren, sind gewisse Ungenauigkeiten bei der Verteilung von Betriebskosten dann nicht zu vermeiden. Der Mieter muss die Abrechnung nach einem einheitlichen, generalisierenden Maßstab trotz gegebenenfalls unterschiedlicher Verursachungsanteile der Mietparteien grundsätzlich hinnehmen. Denn die oben genannten Gründe lassen die damit für die Mieter bestimmter Wohnungen im Einzelfall möglicherweise verbundenen Nachteile nicht als eine - die Gebote von Treu und Glauben missachtende - unangemessene Benachteiligung erscheinen, zumal sich die Vor- und Nachteile bei den verschiedenen Betriebskostenarten insgesamt auch ausgleichen können.

Diese Wertung entspricht zudem der Intention des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB, nach der vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen und Vorschriften die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen sind, die Umlage von Betriebskosten leichter handhabbar machen wollte.

Praxistipp

Der Vermieter kann demnach auch formularvertraglich die Umlage der Aufzugskosten auf

den Erdgeschossmieter vereinbaren. Es steht dem Vermieter natürlich frei, ob er diese Umlage tatsächlich mit dem Erdgeschossmieter vereinbart.

Wird die Umlage nicht vereinbart, stellt sich die Frage, ob die Aufzugskosten dann vollständig auf die anderen Mieter umgelegt werden, oder der Vermieter die anteiligen Kosten für die Erdgeschosswohnungen tragen muss.

Die Kostentragung durch den Vermieter stellt mietvertraglich keine weiteren Anforderungen. Sollen die Kosten jedoch vollständig von den übrigen Mietern getragen werden, setzt dies eine entsprechende Vereinbarung voraus, da die Umlage dann nicht mehr auf die Gesamtwohnfläche erfolgt.

Es wird daher empfohlen, die Aufzugskosten auf der Grundlage der vorliegenden Entscheidung auch auf die Erdgeschossmieter umzulegen, soweit die Umlage prinzipiell durch Verweis auf Anlage 3 zu § 27 II. BV oder § 2 Betriebskostenverordnung vereinbart ist.

Am Ende des Jahres danken wir für die gute Zusammenarbeit und Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen frohe Weihnachten und für das kommende Jahr viel Glück und Erfolg.