

Mieterhöhung wegen besserer Fenster

Nachdem vorhandene Holzfenster gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgewechselt worden waren, übersandte der Vermieter dem Mieter eine Mieterhöhungserklärung. Darin muss der Vermieter darlegen, inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen solche sind, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirken.

Dabei genügt es, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung an der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.

Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ergibt sich da-raus, dass der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung neben einer schlag-wortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegen muss, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Anlage eine nach-haltige Einsparung von Heizenergie bewirkt; die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung ist aber nicht erforderlich.

In dem konkreten Fall war dem Mieter mitgeteilt worden, die angebrachten neuen Kunststofffenster mit Isolierverglasung hätten einen höheren Wärmedämmwert von 1,6 W/m²K sowie zusätzlich einen Schallschutz der Klasse III (37 dB). Darüber hinaus war eine Mitteilung der Stiftung Warentest bei-gefügt worden, in welcher der Wärmedurchgangskoeffizient erläutert wurde.

Der Mieter konnte danach sowohl den Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wie auch die Erhöhung des Gebrauchswertes durch verbesserten Schallschutz sowie nachhaltiger Einsparung von Heizenergie ersehen.

In welchem Maße sich durch den Einbau der Isolierglasfenster eine Verbesserung des Verbrauchs an Heizenergie ergab, brauchte hingegen in der Mieterhöhungserklärung nicht angegeben zu werden; soweit der Mieter die Überprüfung der Berechnung der Mieterhöhung nicht selbst vornehmen konnte, musste er sich der Hilfe sachkundiger Personen bedienen.

Es bedurfte keiner weitergehenden Darlegung einer „Wertverbesserung“ der Wohnung.

Die Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie, die in erster Linie einer ökologischen Zielsetzung dienen, brauchen keine Verbesserung des Wohn-wertes für den Mieter zu bewirken; es reicht aus, wenn die erzielte Einsparung an Heizenergie wesentlich sowie von Dauer ist und damit der Allgemeinheit zugutekommt.

Unter diesen Umständen war nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 07.01.2004 – VIII ZR 156/03 – der Anspruch des Vermieters auf die Mieterhöhung begründet.