

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG DER WOHNUNG

Energetische Modernisierung einer Wohnung kann für Vermieter nach hinten losgehen – Das Landgericht Berlin spricht Wohnraummieter Minderung nach Modernisierungsmaßnahme bei Verringerung des Lichteinfalls durch Ersetzung der Holzdoppelkastenfenster durch Isolierglasfenster zu

Der Vermieter muss sich nicht nur damit auseinandersetzen, dass eine Kürzung der Modernisierungsmieterhöhung wegen eines Instandsetzungsanteils bei zum Zeitpunkt der Modernisierung nicht mangelfreien Modernisierungsgegenständen, beispielsweise Fenstern, vorzunehmen ist.

Der Vermieter hatte Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnung durchgeführt, insbesondere eine Wärmedämmung aufgebracht und neue Fenster eingebaut.

Das Amtsgericht hatte eine Kürzung der Modernisierungsmieterhöhung wegen eines Instandsetzungsanteils bei den Fenstern vorgenommen, wogegen die Berufung der beklagten Vermieter im Ergebnis ohne Erfolg blieb.

Ferner hielt das LG Berlin in seiner Entscheidung vom 06.11.2013 eine Minderung der Miete von 3% pro Fenster für die neu eingebauten Fenster für gerechtfertigt. Hierzu hat das LG Berlin Folgendes ausgeführt:

Grundsätzlich verändert sich durch Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie vom Mieter zu dulden sind, der vertragsgemäßen Zustand der Mietsache. Minderungen sind dann gerechtfertigt, wenn eine vermeidbare Verschlechterung der Mietsache eintritt. Darlegungs- und Beweisbelastet für die Verschlechterung der Mietsache und der Frage, ob dies ggf. vermeidbar war, insbesondere größere Fensterflächen möglich waren, ist der Mieter. Der Mieter konnte den Beweis der Verschlechterung der Flächenabweichung der Fenster zu den vorher eingebauten Fenstern und die Vermeidbarkeit durch Sachverständigenbeweis erbringen.

Der Mieter hatte sich die Rückforderung der Miete unmittelbar bei den Zahlungen der Miete vorbehalten.

Konsequenzen der Entscheidung des Landgerichts für Vermieter und Mieter:

Für den Vermieter ist es bei dem Einbau neuer Fenster zur energetischen Modernisierung wichtig, dass er Sorge dafür trägt, dass es nicht zu einer vermeidbaren Verringerung der Glasfläche durch die neuen Fenster kommt. Ob eine erhebliche Lichtfarbenveränderung vorlag und ob dies ggf. eine weitere Minderung begründen könnte, hat das LG Berlin offen gelassen.

Der Mieter sollte die Miete zunächst unter Vorbehalt zahlen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Vorbehaltszahlung des Mieters sich lediglich beziehen soll, auf den Ausschluss der Wirkung des § 814 BGB – vorbehaltlose Zahlung trotz Wissens nicht zur Zahlung verpflichtet zu sein.

Der Vorbehalt kann sich aber auch darauf beziehen, dass unter dem Vorbehalt geleistet wird, dass der Mieter das Nichtbestehen der Mietzahlungsforderung des Vermieters beweist.

Im Fall der Zurückweisung der Vorbehaltszahlung durch den Vermieter, insbesondere unter Androhung einer Kündigung, sollte der Mieter den Vorbehalt konkret auf den Ausschluss der Wirkung des § 814 BGB beziehen. Für das Vorhandensein von Mängeln im laufenden Mietverhältnis trägt grundsätzlich der Mieter die Beweislast, so dass aus Mietersicht das Risiko einer Kündigung vermieden werden sollte. Eine Zahlung der Miete unter Vorbehalt in Bezug auf die Wirkung des § 814 BGB ist deshalb grundsätzlich einer sofortigen Minderung oder einem Vorbehalt unter der Bedingung des Bestehens der Mietzahlungsforderung des Vermieters vorzuziehen.

Im Zweifel sollte, sowohl durch Vermieter, als auch durch Mieter anwaltlicher Rat eingeholt werden.