

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Neues zur Gasetagenheizung und Erhaltungspflicht des Vermieters

Ist der Vermieter mit der Beseitigung eines Mietmangels in Verzug, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen gemäß § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB verlangen. Ob bei einer Ausstattung der Wohnung mit einer Gasetagenheizung die Beheizung mit einer solchen im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs vom Vermieter geschuldet wird oder nur (generell) die Beheizung an sich und in welchen Grenzen dem Vermieter ein Leistungsbestimmungsrecht zusteht, hat der BGH nunmehr entschieden.

1. Zum Sachverhalt:

Der Mieter hat in einem Mehrfamilienhaus eine Wohnung angemietet. Diese Wohnung wurde über eine Gasetagenheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die meisten Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus hatten allerdings keine Gasetagenheizung, sondern waren an einer Zentralheizung mit Warmwasserversorgung angeschlossen. Während des Mietverhältnisses war die Gastherme in der Wohnung des Mieters defekt, die zum Ausfall der Heizung in der Wohnung des Mieters führte und deshalb repariert werden musste. Der Mieter forderte den Vermieter auf, die Beheizbarkeit der Wohnung, sowie die Warmwasserversorgung wiederherzustellen und kündigte für den Fall des erfolglosen Fristablaufs Ersatzvornahme an. Der Vermieter bot dem Mieter den Anschluss der Wohnung an die vorhandene zentrale Wärmeversorgungs- und Warmwasseranlage an, was der Mieter ablehnte. Nach Ablauf der von ihm gesetzten Frist ließ der Mieter die Gastherme austauschen und verlangte vom Vermieter Ersatz der ihm dadurch entstandenen Kosten von über 3.400,00 €. Die Bezahlung lehnte der Vermieter ab, weshalb der Mieter die Kosten für den Austausch der Gastherme der Gasetagenheizung gegen den Vermieter einklagte.

Während des Prozesses, also nach Austausch der Gastherme und der entstandenen Kosten, hat der Vermieter gegenüber dem Mieter

Modernisierungsmaßnahmen angekündigt und zwar bzgl. des Anschlusses der Wohnung des Mieters an die zentrale Versorgungsanlage. Dies lehnte der Mieter ab, weshalb der Vermieter im Wege der Widerklage vom Mieter die Duldung der erforderlichen Arbeiten für den Anschluss der Wohnung an die zentrale Wärmeversorgungs- und Warmwasseranlage geltend machte. Das zuständige Amtsgericht hat der Klage des Mieters auf Erstattung der Ersatzvornahmekosten durch den Vermieter stattgegeben und hat die Widerklage des Vermieters auf Duldung Modernisierungsmaßnahmen abgewiesen. Die vom Vermieter dagegen erhobene Berufung wurde vom zuständigen Landgericht zurückgewiesen und auch die vom Vermieter eingelegte Revision zum Bundesgerichtshof blieb ohne Erfolg.

2. Entscheidungsgründe des Bundesgerichtshofes:

Der Bundesgerichtshof bestätigte die Entscheidung der Vorinstanzen. Der Aufwendungsersatzanspruch des Mieters aus § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB besteht, da sich der Vermieter im Zeitpunkt des von dem Mieter beauftragten Austausches der Gastherme mit der Mängelbeseitigung in Verzug befand.

Hierzu hat der BGH zunächst einmal seine Rechtsprechung wiederholt, wann ein Mangel der Mietsache anzunehmen ist. Dies ist dann der Fall, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache von dem für den vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand für den Mieter nachteilig abweicht. Der vertraglich geschuldete Zustand bestimmt sich hierbei in erster Linie nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien, die auch durch schlüssiges Verhalten getroffen werden können.

Die Frage, die sich hierbei anschließt, wenn Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache – wie oft – fehlen, ist die nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand der Wohnung. Maßstab ist das, was nach § 535 Abs. 1 BGB geschuldet ist. Hierbei sind die gesamten Umstände des Mietverhältnisses und die daraus – ggf. in ergänzender Auslegung – abzuleitenden Standards heranzuziehen, vorallem die beabsichtigte Nutzung und die Verkehrsanschauung unter Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben.

Auch in dem vorliegenden Fall haben die Mietparteien natürlich keine konkrete Vereinbarung über die Art der Beheizung der Wohnung getroffen. Hier war die Wohnung bei Beginn der Vermietung mit einer Gasetagenheizung ausgestattet und damit umfasste der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache die Überlassung einer funktionsfähigen Gasetagenheizung und folglich auch deren Instandhaltung. Die Wohnung war hier von Anfang an mit einer Gasetagenheizung ausgestattet, die der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnung diente und damit Teil des von dem Vermieter zu gewährleistenden Wohnstandards war. Neben dieser vom Vermieter zur Verfügung gestellten Ausstattung hat der Bundesgerichtshof auch noch die im Prozess unstreitig gebliebenen Vorteile

des Betriebes einer Gasetagenheizung für den Mieter gegenüber dem Anschluss an eine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage berücksichtigt. Dieser Zustand der Wohnung unterliege, so der BGH, im Laufe des Mietverhältnisses selbst dann nicht der einseitigen Bestimmung durch den Vermieter, wenn eine Pflicht des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen bestünde.

Der Bundesgerichtshof hat hierbei in seinem Urteil klargestellt, dass die Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen nicht zu einer Änderung der nach dem Mietvertrag geschuldeten Sollbeschaffenheit der Mietsache führen darf. Vom Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer für den Mieter nachteiligen Veränderung des vertraglich geschuldeten Zustands der Mietsache führen, können deshalb Mängelrechte des Mieters auslösen.

Im vorliegenden Fall hatte allerdings der Vermieter den Anschluss an die zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung vor dem Heizungsausfall nicht als Modernisierungsmaßnahme begehrt, sondern erst in Reaktion auf die Fristsetzung des Mieters zur Beseitigung des Mangels an der Gasetagenheizung. Zum Zeitpunkt der Mangelbeseitigung war der Mieter deshalb berechtigt, die Herstellung einer funktionstüchtigen Gasetagenheizung vom Vermieter zu verlangen. Selbst bei unterstellter Wirksamkeit der während des Prozesses zugegangenen Modernisierungsankündigung des Vermieters wäre dennoch eine Duldungspflicht des Mieters nicht fällig gewesen.

Der Vermieter befand sich jedenfalls im vorliegenden Fall mit der Beseitigung des Mangels, also mit der Herstellung einer funktionstüchtigen Gasetagenheizung in Verzug. Dem stand auch nicht entgegen, dass der Vermieter dem Mieter den Anschluss an die zentrale Warmwasserversorgungs- und Heizungsanlage angeboten hat. Ein solches Angebot entsprach hinsichtlich der Art der Mangelbeseitigung nicht der geschuldeten Leistung. Der Vermieter hat jedenfalls nicht die Wiederherstellung einer funktionsfähigen Gasetagenheizung angeboten. Zwar darf ein Vermieter durchaus entscheiden, wie er den Mangel beseitigt, also die Funktionsfähigkeit der Gasetagenheizung wiederherstellt. Allerdings durfte dies nicht dadurch geschehen, dass er dem Mieter, eine andere Art der Wärme- und Warmwasserversorgung, nämlich den Anschluss an die Zentralheizung anbietet, selbst wenn dies als sinnvoll angesehen werden würde.

3. Relevanz für die Praxis:

Die Entscheidung des BGH bestätigt viele seiner bereits entwickelten Grundsätze. Oft ist es der Mieter, der sich die Anforderungen an eine konkludent getroffene Vereinbarung der Mietsache entgegenhalten lassen muss. In dem vom BGH zu entscheidenden Fall war es allerdings der Vermieter. Unabhängig davon gilt für beide Vertragsparteien, dass sie die

Herbeiführung einer Vereinbarung über die Mietsache konkret und sauber vortragen müssen, damit dies vom Gericht im Zweifel sorgfältig überprüft werden kann.

Allerdings darf die Entscheidung des Bundesgerichtshofes von Mietern nicht dahingehend missverstanden werden, dass die vom BGH genannten Vorteile einer Gasetagenheizung gegenüber dem Anschluss an eine Zentral- bzw. Fernwärmeversorgung einer Modernisierungsankündigung nun stets erfolgreich entgegengehalten werden kann. Maßstab einer Modernisierungsmaßnahme ist nämlich § 555 b BGB und eben nicht § 535 Abs. 1 S. 1, § 536 Abs. 1, sowie § 555 a BGB. Die Mieter sind deshalb gut beraten, die Vertragslage und ihren Pflichtenkreis sorgfältig zu prüfen, um darauf aufbauend (rechtzeitig) geeignete rechtliche Schritte einzuleiten, wenn eine Änderung (bindender) vertraglicher Vereinbarungen herbeigeführt werden soll.

Auch hat der BGH nochmals in seiner Entscheidung bestätigt, dass (in der Regel) nicht der Mieter die Art der Mängelbeseitigung bestimmt, sondern dies liegt in der Entscheidungsbefugnis des Vermieters. Allerdings wird hierbei oftmals von Vermietern übersehen, dass sie nur Maßnahmen zur Mängelbeseitigung in die Wege leiten können, um den geschuldeten vertragsgemäßen Zustand der Mietsache wiederherzustellen und kein, der dem ausdrücklich oder auch nur konkludent zwischen den Mietparteien vereinbarten Zustand der Mietsache widerspricht, selbst wenn dies Vorteile für den Mieter nach sich ziehen würde, außer der Mieter erklärt sich hierbei ausdrücklich einverstanden.

Sollten Sie zu Modernisierungsmaßnahmen allgemein oder speziell bzgl. der Versorgung der Wohnung mit Heizung und Warmwasser, sowie zu der hierbei zu beachtenden Erhaltungspflicht des Vermieters Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.