

Fragen von Norbert Deul

Vorstand der Schutzgemeinschaft für Wohnungseigentümer und Mieter e.V.

an Fachanwälte und Politiker

zum § 559 (1) BGB sowie zur BGH-Entscheidung Az. VIII ZR 151/03



Die Befragung von Juristen und Politikern wurde durch die nicht mehr übersehbaren Mieter-Proteste in fast allen Großstädten Deutschlands wegen der unzumutbaren Auswirkungen des § 559 (1) BGB und der BGH-Rechtsprechung Az. VIII ZR 151/03 erforderlich.

- Es muss dringend juristisch geklärt werden, ob der Gesetzgeber - auf wissenschaftlich nicht gesicherter Faktenlage ob das Klima schützbar ist - berechtigt ist, eine Gesetzgebung abzufassen, die Mietern Kostenlasten jenseits von jeglicher Wirtschaftlichkeit aufbürdet, die sie anderen Gruppen unserer Gesellschaft in diesem Umfang und mit dieser offensichtlichen Ungerechtigkeit nicht zumutet.
- Und es gilt zu klären, ob unsere Justiz verpflichtet ist, auf einer höchst fragwürdigen Gesetzgebung Urteile abzufassen oder ob sie berechtigt wäre, ihre Urteile im Sinne der Thesen von Gustav Radbruch bei einem Unrechts-Paragrafen wie 559 (1) BGB auch gegen die Gesetzgebung zu richten.

Die Fragen lauten deshalb:

Fragen a) und b):

Ist es juristisch erklärbar, dass sich der Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung nach § 25 der Energieeinsparverordnung (EnEV) von einer unwirtschaftlichen energetischen Maßnahme befreien lassen kann, der Mieter aber nicht?

Liegt in dieser Ungleichheit der Rechte zwischen Eigentümer und Mieter nicht ein Verstoß gegen Art. 3 des Grundgesetzes?

Frage c):

Im Gesetzgebungsverfahren zur Mietrechtsreform war noch eine Relation zwischen dem Mietererhöhungsbetrag einerseits nach einer energetischen Sanierung und der sich daraus ergebenden Betriebskostensparnis andererseits von 200% präsent, d.h. die Mieterhöhung sollte die Heizkostensparnis nicht um mehr als das 2-fache der Energie-Einsparung übersteigen. Fakt ist, dass die Mieterhöhungen inzwischen bis zum 10-fachen die Heizkostensparnis übertreffen (siehe z.B. „Guter Rat“ 9/2012 „Die Mieterhöhung ist zehnmal höher als die Heizkostensparnis“).

Ist es rechtlich nachvollziehbar, warum der Gesetzgeber solch eine frühere Kappungsgrenze zum Schutz des Mieters nicht ins Mietrechtsänderungsgesetz aufgenommen hat?

Frage d):

Die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung sind nach der Gesetzgebung (§ 555b BGB) bereits dann erfüllt, wenn Endenergie nachhaltig eingespart wird oder das Klima nachhaltig geschützt wird. Einerseits erlaubt die nebulöse Aussage „nachhaltig eingespart“ jegliche unwirtschaftliche energetische Maßnahme zum Nachteil eines Mieters und andererseits ist der Gesetzgeber bis heute nicht in der Lage, einen wissenschaftlichen Beweis dafür vorzulegen, dass mit einer Energieeinsparung des Mieters das Klima „geschützt“ werden kann - dies schon deshalb, weil bereits wissenschaftlich strittig ist, ob CO₂ unser Klima überhaupt nennenswert beeinflussen kann.

Ist auf solcher ungesicherter und nebulöser Grundlage eine Zahlungsverpflichtung eines Mieters auf unwirtschaftlicher Basis aus juristischer Sicht überhaupt durchsetzbar?

Frage e)

Allgemein dürfte das Gebot zur Wirtschaftlichkeit dem volkswirtschaftlichen Interesse eines Staates dienen. Dieses Gedankengut des Strebens nach Wirtschaftlichkeit hat u.a. im § 11 der Heizkostenverordnung, im § 25 der EnEV, in der Sozialgesetzgebung (12 SGB V) und bei der Umlagefähigkeit von Betriebskosten (§ 556 (III), Satz 1 BGB), aber auch in der BGH-Rechtsprechung (Az.: V ZR 224/11) Niederschlag gefunden. Und trotzdem war der VIII. Senat des Bundesgerichtshofes am 2. März 2004 (Az. VIII ZR 151/03) der Auffassung, dass für den Mieter ein wirtschaftliches Verhältnis zwischen einer Mieterhöhung wegen einer energetischen Modernisierung und der sich daraus ergebenden Heizkostensparnis ohne jeglichen Belang ist. Es reiche für eine Mieterhöhung wegen einer energetischen Modernisierung bereits aus, wenn überhaupt Energie eingespart – wie viel sei vollkommen egal, so dem Sinn nach die damaligen Richter Dr. Deppert, Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Wiechers und Dr. Wolst. Und daran orientiert sich bis heute die Rechtsprechung an den Gerichten.

Ist diese damalige Entscheidung nachvollziehbar, dass ein Mieter ein Vielfaches mehr an Kosten zu tragen hat, als er durch solch eine Maßnahme an konkreten Gegenwert erhalten kann? Verstößt solch eine Entscheidung nicht gegen § 242 BGB und jegliches Anstandsgefühl eines billig und gerecht denkenden Bürgers?

Frage f)

Wenn sich ein Mieter eine modernere Küche für seine Wohnung über eine Ratenzahlung anschafft, so hört seine Ratenzahlung mit der kompletten Abbezahlung des Preises plus Verzinsung dafür auf. Wird die Ratenzahlung z.B. auf 9 Jahre vereinbart, so ist der Mieter nach dem 9. Jahr von Zahlungen für die angeschaffte Küche befreit. Zahlt der Mieter jedoch die Geldinvestition seines Vermieters plus Zinsen für eine Modernisierung in rund 10 Jahren vollkommen über die 11%-ige Mieterhöhung ab, so läuft die Mieterhöhung auch nach der kompletten Abbezahlung der Vermieter-Investition weiter – und zwar bis in alle Ewigkeit. Der Vermieter erhält für seine Investition, nachdem er sie mit zusätzlichen „Mietraten“ voll erstattet bekam, dann weiter 11% Verzinsung vom Mieter. Und das bei der heutigen Nullverzinsung für Geldkapital. So hat es der Gesetzgeber in seinem § 559 (1) BGB angeordnet.

Entspricht es normalem Rechtsempfinden, dass hier etwas schief gelaufen sein muss oder wollte der Gesetzgeber eine Gruppe in unserem Staate bewusst zum Nachteil der Mieter bevorteilen wollte?

Kann ein Jurist nachvollziehen, dass sich hier einem Mieter als auch einem neutralen Betrachter der Eindruck aufdrängt, dass der Gesetzgeber die Absicht gehabt hat, einem Dritten (dem Vermieter) einen rechtswidrigen Vermögensvorteil zu verschaffen, um das Vermögen eines anderen (Mieter) dadurch zu beschädigen?

Frage g)

In der Folge dieser verfehlten Gesetzgebung im 559 (1) BGB wird doch ein professioneller Vermieter diesen inzwischen sog. „Goldenen Nasen-Paragraphen“ logischerweise nutzen, um für sein Kapital eine vernünftige Verzinsung zu erzielen und infolge dessen sich natürlich nicht auf § 25 EnEV berufen, um eine unwirtschaftliche energetische Sanierung im Interesse der Mieter zu vermeiden. Der Vermieter hat mit Unterstützung des Gesetzgebers seinen Zahlesel im Mieter gefunden. Das sind rund 57% unserer Bevölkerung. Der Gesetzgeber will, dass dieser Anteil unserer Bürger keinen Anspruch auf ein wirtschaftliches Verhältnis zwischen der Mieterhöhung und einer Energie-Einsparung hat und bis Lebensende solch eine schon als böswillig zu bezeichnende Abzocke hinnimmt, mit der das Klima ohnehin nicht beeinflusst werden kann. Lug und Trug – nichts anderes fällt den betroffenen Mietern bei solch einem System ein. Denn in den Großstädten mit eingeschränkten Wohnungsangeboten kann der betroffene Mieter einer Mieterhöhung nach § 559 (1) BGB nicht durch Auszug ausweichen.

Welche Rechtsmittel oder sonstigen Abhilfe-Maßnahmen sehen Juristen gegen solch ein Unrechtssystem?

Frage h)

Der Rechtsphilosoph Gustav Radbruch vertrat die These, dass das gesetzliche Unrecht dem übergesetzlichen Recht weichen müsse und Schandgesetze für den Richter nicht verbindlich seien.

Können Sie sich als Jurist der damaligen Meinung von Radbruch auch heute anschließen?

Frage i) - letzte Frage

Es wurde inzwischen am Amtsgericht Pankow/Weißensee (Az. 7 C 52/14) erstmals ein von der bisherigen BGH-Rechtsprechung (Az. VIII ZR 151/03) positiv abweichendes Urteil erreicht. Das

Urteil der Richterin in Pankow/Weißensee enthielt die im Sinne von Gerechtigkeit die sensationellen Aussagen: „Da ein Vermieter ... die Möglichkeit hat, die Unwirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme (*Einfügung zum Verständnis: Außenwanddämmung an einer Bestandsimmobilie*) nach § 25 Abs. 1 EnEV geltend zu machen, muss dies nach § 242 BGB auch für den Mieter möglich sein. Da wie bereits ausgeführt die Unwirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nicht mit der wirtschaftlichen Härte i.S.v. § 555 d Abs. 2 BGB vergleichbar ist, kann sich auch der Mieter auf § 25 EnEV berufen. Auch wenn der Klägerin zuzugeben ist, dass der Mieter Kosten für Energieeinsparungsmaßnahmen tragen muss, kann es nicht sein, dass ein Mieter auch nach zehn Jahren nach Durchführung der Maßnahme immer noch keine Kosteneinsparung bezüglich der Energieausgaben gegenüber der durch die Maßnahme durchgeführten Mieterhöhung erzielt hat. Eine solche unwirtschaftliche Maßnahme hat der Mieter nicht zu dulden.“

Sollte sich diese Rechtsauffassung aus Pankow/Weißensee nach Ihrer Meinung allgemein durchsetzen oder glauben Sie eher, dass diese Entscheidung in der derzeitigen Berufung des Vermieters am Landgericht Berlin aufgehoben wird und sich nicht allgemein als Vorbild-Entscheidung durchsetzen wird?



Prof. Dr. Martin Schwab

Das Rechtsgutachten von Prof. Dr. Martin Schwab von der Universität Bielefeld auf diese Fragen kann gegen Kostenerstattung (30,- € für Vereinsmitglieder der Schutzgemeinschaft und 50,- € für Nichtmitglieder) bestellt werden.

Bestelladresse siehe unten.

Kontakte und weitere Details und Infos:

Schutzgemeinschaft für Wohnungseigentümer und Mieter e.V.

Hausgeld-Vergleich / Hausverwalter-Check

Gehrestalstr. 8, 91224 Pommelsbrunn b. Nbg.

Tel. 09154/1602, Fax: 09154/914721, Internet: www.hausgeld-vergleich.de