

Presse-Info

vom 25. Januar 2010

Amtsgericht Hamburg-Barmbek gibt Vermieter recht: Wärmedämmung rechtfertigt Mieterhöhung - Bundesweite Bedeutung

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hat am 26. November 2009 ein bundesweit wegweisendes Urteil im Mietrecht gefällt (Az. 820 C 53/08). Darin gab es der Klage einer Wohnungsgenossenschaft gegen seinen Mieter auf eine Mieterhöhung statt, wobei die neue Miete leicht über dem oberen Drittelwert der im Mietspiegel enthaltenen Spanne lag. Die Mieterhöhung war mit einem besonders guten energetischen Standard aufgrund einer durchgeführten, zurückliegenden Wärmedämmung begründet worden.

Der Fall: Die Genossenschaft hatte im Jahr 2007 das Gebäude modernisiert. Es weist jetzt einen besonders guten energetischen Standard im Vergleich zu anderen Gebäuden der gleichen Altersklasse auf. Ende 2007 verlangte sie von ihrem Mieter eine Mieterhöhung über dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete mit der Begründung, die Wärmedämmung sei eine Wohnwertverbesserung, weil sie zu einer erheblichen Einsparung von Energie führe. Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek gab der Klage statt. Das Gericht in seinen Entscheidungsgründen:

„Die streitgegenständliche Wohnung ist . . . als deutlich überdurchschnittlich anzusehen, da der von der Klägerin geltend gemachte energetische Zustand der Wohnung als wohnwerterhöhendes Merkmal die von der Beklagten geltend gemachten Beeinträchtigungen . . . deutlich überwiegt. Die Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete erscheint auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Heizkostensparnis angemessen. Da sich . . . der jährliche Heizenergiebedarf der Wohnung von 145 bis 158 Kilowattstunden pro Quadratmeter (kWh/m²) auf 39 bis 42 kWh/m² verringert hat, also auf etwa ein Drittel des ursprünglichen Wertes, ist zu erwarten, dass die Mieterhöhung durch die geringeren Heizkosten ausgeglichen wird.“

VNW-Pressesprecher Dr. Peter Hitpaß:

„Die Entscheidung des Amtsgerichts erging im Mietrecht. Mietrecht ist Bundesrecht. Deshalb hat die Entscheidung bundesweite Bedeutung. Das Gericht erkennt eine Energieeinsparmaßnahme als Wohnwertsteigerung an. Der Vermieter kann den Mieter für energieeinsparende Maßnahmen, die ihm mittelfristig zum Vorteil gereichen, zur Kasse bitten. Der Mieter profitiert von einer Wärmedämmung durch niedrigere Kosten. Zwar kann der Vermieter einen Teil seiner Investitionen auf den Mieter umlegen, er ist aber nach dieser Entscheidung nicht an den Mittelwert des Mietspiegels gebunden. Dieses Urteil bedeutet einen Anreiz für unsere Mitgliedsunternehmen, weiter in energetische Maßnahmen zu investieren. Allein für Modernisierung geben unsere Unternehmen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein jährlich über 300 Millionen Euro aus.“

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 316 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. In ihren 722.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen.

Die 85 Mitgliedsunternehmen in Hamburg - darunter 49 Wohnungsgenossenschaften und das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG - geben in 276.000 Wohnungen rund 600.000 Menschen ein Zuhause. Das sind rund 41 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Hansestadt.

Weitere Informationen zum VNW finden Sie auf <http://www.vnw.de/Presse>