

Das Gebot der Wirtschaftlichkeit - eine mietrechtliche Nebenpflicht

In seiner Entscheidung vom 28. November 2007 und auch in späteren Entscheidungen stellt der Bundesgerichtshof fest, dass die Einhaltung des Gebots der Wirtschaftlichkeit eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters von Wohnraum ist. In der vorstehend erwähnten Entscheidung ging es um ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis bei den Betriebskosten.

Erschöpft sich darin die Verpflichtung des Vermieters? Wohl nicht!

Das „Gebot der Wirtschaftlichkeit“ war eines der Vortragsthemen auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2009. In seinem bemerkenswerten Vortrag legt Herr Privatdozent Dr. Markus Artz dar, dass Schutzobjekt des im Bürgerlichen Gesetzbuch in § 556 BGB und § 560 BGB normierten Wirtschaftlichkeitsgebots nicht nur der Mieter ist, sondern auch die Umwelt.

Er untersucht die Frage, ob der Mieter einen Anspruch auf energetische Modernisierung hat.

Das Ergebnis seiner Überlegungen ist, dass der Vermieter jenseits der Nachrüstanforderungen der Energieeinsparverordnung nach derzeit geltendem Recht zwar eine Obliegenheit zur energetischen Modernisierung hat, der Mieter aber kein klagbares Recht hat, derartige Maßnahmen zu fordern.

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten steht allerdings zu erwarten, dass die Bedeutung von Energie einsparenden Modernisierungsmaßnahmen zunehmen wird. Energetisch günstige Wohnobjekte helfen Heizkosten sparen. Steigende Energiekosten lassen die 2. Miete (=Betriebskosten) zunehmend stärker in den Fokus potenzieller Mieter rücken. Für energetisch ungünstige Wohnobjekte wird zukünftig daher wohl Mietpreisentwicklung hinter der für energetisch optimierte Objekte spürbar zurückbleiben.

Stephan Pahl, Rechtsanwalt
(ASP Anwaltskanzlei, Oktober 2009)

<http://www.asp-anwalte.de>