

*Gesetzgebung
Energierrecht*

Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

Die Bundesregierung hat am 18.03.2009 dem Entwurf der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) einschließlich der Änderungsvorgaben des Bundesrates zugestimmt. Damit stehen nun alle Inhalte der EnEV 2009 fest. Nach der Verkündung der EnEV 2009 im Bundesanzeiger wird sie voraussichtlich im Oktober 2009 in Kraft treten.

1. Der Gesetzeszweck

In der letzten Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurden im Jahre 2007 vor allem Regelungen zu Energieausweisen für Bestandsgebäude eingeführt. Damit sollte mehr Transparenz geschaffen und Mieter oder Käufer in die Lage versetzt werden, die Energieeffizienz eines Gebäudes besser beurteilen zu können.

Nun geht der Gesetzgeber einen Schritt weiter und verschärft mit der neuen EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau- und Bestandsgebäude. Der nächste Schritt ist jedoch auch schon in Sicht, denn im Jahre 2012 sollen die energetischen Anforderungen nochmals angehoben werden.

2. Die Neuregelungen im Einzelnen

Die wesentlichste Änderung der EnEV 2009 ist die Verschärfung der primär-energetischen Anforderungen (Gesamtenergieeffizienz) bei Neubau und Sanierung um ca. 30% sowie die Verschärfung der energetischen Anforderungen an Außenbauteile im Falle wesentlicher Änderungen im Gebäudebestand um ca. 15%.

Zudem soll ein Referenzgebäudeverfahren für Wohngebäude eingeführt werden. Der maximal zulässige Primärenergiebedarfskennwert wird für das Gebäude dann individuell anhand eines Referenzgebäudes mit gleicher Geometrie, Ausrichtung und Nutzfläche unter der Annahme standardisierter Bauteile und Anlagentechnik ermittelt. Der bisherige Nachweis in Abhängigkeit vom A/V-Verhältnis entfällt (das A/V-Verhältnis war bisher eine wichtige Kenngröße für die Kompaktheit eines Gebäudes; ein geringeres A/V-Verhältnis bedeutet

bei gleichem Gebäudevolumen eine kleinere wärmeübertragende Außenfläche). Auch wird ein neues Bilanzierungsverfahren (DIN V 18599) für Wohngebäude eingeführt, das alternativ zum bestehenden Verfahren (nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10) für die Bilanzierung herangezogen werden kann. Das zu berechnende Gebäude und das Referenzgebäude müssen nach dem gleichen Verfahren berechnet werden.

Aber auch Austausch- und Nachrüstverpflichtungen enthält die neue EnEV 2009. Die Übergangsfristen für den Austausch von alten Öl- und Gasheizkesseln (Baujahr vor 1978) sind bereits seit Ende 2008 ausgelaufen. Daher gestattet die EnEV 2009 den Betrieb dieser Heizkessel nicht mehr. Die Pflicht, dass Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt sein müssen, besteht weiterhin, ausgeweitet wird jedoch die Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke. Der erforderliche U-Wert für die Dämmung von nicht begehbaren aber zugänglichen obersten Geschossdecken beträgt nun $0,24 \text{ W(m}^2\text{K)}$. Ab 2012 müssen dann auch die begehbaren Dachgeschossdecken gedämmt werden. Alternativ kann stattdessen das darüber liegende Dach gedämmt werden. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Dämmung von Heizungs- und Warmwasserrohren und der obersten Geschossdecke ist nur dann möglich, wenn diese unwirtschaftlich wären. Bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern gelten die Anforderungen nur dann, wenn es seit dem 01.02.2002 einen Eigentümerwechsel gab.

Unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots sollen auch elektrische Speicherheizsysteme – so genannte Nachtspeicherheizungen – mit einem Alter von mindestens 30 Jahren langfristig und stufenweise außer Betrieb genommen werden. Danach müssen Nachtspeicherheizungen in Wohngebäuden ab 6 Wohneinheiten und normal beheizten Nichtwohngebäuden bis spätestens 31.12.2019 außer Betrieb genommen werden, sofern diese älter als 30 Jahre sind und in Wohngebäuden das einzige Heizsystem darstellen bzw. in Nichtwohngebäuden mehr als 500 m^2 Nutzfläche beheizen. Geräte, die ab 1990 aufgestellt oder eingebaut wurden, dürfen jedoch noch länger in Betrieb bleiben. Sie müssen spätestens 30 Jahre nach Einbau bzw. wesentlicher Erneuerung außer Betrieb genommen werden.

Die Regelungen zum Energieausweis aus der EnEV 2007 bleiben im Wesentlichen unverändert. Im bedarfsbasierten Energieausweis für Wohn- als auch Nichtwohngebäude werden jedoch Angaben zu eingesetzten erneuerbaren Energien und zur eingesetzten Lüftung ergänzt.

Schließlich wird in der EnEV 2009 nun geregelt, dass für die Einhaltung der energetischen Anforderungen neben dem Bauherren auch Personen verantwortlich sind, die „im Auftrag des Bauherren bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden“. Zur Stärkung des Vollzugs der EnEV werden mit der EnEV 2009 private Nachweis-

pflichten bei der Änderung von Gebäuden eingeführt. Diese Nachweise sind jedoch nur auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen. Wenn also in einem Bestandsgebäude die Anlagentechnik (Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Klimatisierung) oder Teile davon ersetzt oder neu eingebaut werden oder wenn Änderungen der Außenbauteile und der Dämmung der obersten Geschossdecke vorgenommen werden, ist dem Eigentümer nach Abschluss der Arbeiten eine formlose schriftliche Bestätigung auszuhändigen. Darin wird die Einhaltung der Anforderungen der EnEV 2009 für das geänderte oder eingebaute Bauteil bestätigt. Diese Unternehmererklärung ist vom Eigentümer mindestens fünf Jahre aufzubewahren.

Der Bezirksschornsteinfegermeister hat künftig als Beliehener im Rahmen der Feuerstättenschau zu prüfen, ob die Nachrüstverpflichtungen (Austausch alter Heizkessel und Dämmung von Verteilungsleitungen und Armaturen) und die Anforderungen beim Einbau einer neuen Anlage (Regelung zur Nachtabsenkung, Regelung der Umwälzpumpe, Anforderungen an Verteilungsleitungen und Armaturen) eingehalten wurden. Dabei wird der Gebäudeeigentümer dem Bezirksschornsteinfegermeister zum Nachweis in der Regel eine Unternehmererklärung vorlegen. In diesem Fall muss keine Prüfung durch den Schornsteinfeger durchgeführt werden. Bei Nichteinhaltung der Anforderungen der EnEV 2009 wird der Bezirksschornsteinfegermeister dem Eigentümer eine Frist zur Nacherfüllung setzen. Wird der Pflicht zur Nacherfüllung nicht nachgekommen, dann wird der Bezirksschornsteinfegermeister die nach Landesrecht zuständige Behörde über den Sachverhalt unterrichten, die dann entsprechende Anordnungen erlassen kann.

3. Fazit

Die energetischen Mindestanforderungen für Modernisierung, Umbau, Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude wurden mit der EnEV 2009 deutlich angehoben. Mit der Überprüfung der Einhaltung von Nachrüstverpflichtungen und anlagentechnischen Bestimmungen durch Bezirksschornsteinfegermeister schafft der Gesetzgeber zudem eine Kontrolle der Einhaltung der Bestimmungen der EnEV 2009 und mit der Einführung privater Nachweispflichten (Fachunternehmererklärungen) wird der Vollzug der EnEV 2009 erheblich gestärkt. Die Novellierung der EnEV zeigt, dass Energieeffizienz immer mehr zu einem entscheidenden Thema wird, mit dem sich Gebäudeeigentümer, Projektentwickler und Investoren befassen müssen.

Bernhard Schex

BGH: Anrechnung von Dachterrassenflächen bei der Wohnflächenberechnung – Urteil vom 22.04.2009, Az. VIII ZR 86/08

1. Der Ausgangspunkt

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte über die Frage zu entscheiden, mit welchem Anteil Dachterrassen bei der Berechnung der Wohnfläche einer Mietwohnung zu berücksichtigen sind. Ausgangspunkt war ein Mietverhältnis über eine Maisonettewohnung in Köln. Die Größe der streitgegenständlichen Wohnung war im Mietvertrag mit „ca. 120 m²“ angegeben. Zwischen den Parteien bestand Einigkeit, dass die Wohnfläche der Innenräume 90,11 m² beträgt. Zu der Wohnung gehörten zwei Dachterrassen mit Grundflächen von 25,2 m² und 20 m². Streitig war, ob ein Mangel der Mietsache wegen Flächenunterschreitung der tatsächlich anrechenbaren Fläche gegenüber der mietvertraglich vereinbarten Fläche um mehr als 10% besteht, und demzufolge der klagende Mieter ein rückwirkendes Mietminderungsrecht gegen den Vermieter geltend machen kann. In den beiden Vorinstanzen wurde die Klage jeweils abgewiesen.

2. Die Entscheidung

Die zugelassene Revision des Klägers hatte im Ergebnis Erfolg.

In seinem – noch nicht im Volltext veröffentlichten Urteil – führte der BGH aus, dass nach ständiger Rechtsprechung eine Abweichung der tatsächlich vorhandenen von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10% grundsätzlich einen erheblichen Mangel der Mietsache darstelle, die den Mieter zu einer entsprechenden Mietminderung berechtige. Dabei sei der Begriff „Wohnfläche“ im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum – mangels anderer Vereinbarung der Parteien im Mietvertrag, Ortsüblichkeit oder sich sonst aus der Art der Wohnung ergebender Umstände – grundsätzlich anhand der für preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen. Anwendbar seien in diesem Zusammenhang daher die Vorschriften der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) für vor dem 01.01.2004, die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV) für die ab dem 01.01.2004 abgeschlossenen Mietverhältnisse.

Das Berufungsgericht war noch der Auffassung gewesen, für die Berechnung der Wohnfläche der Mietwohnung der Beklagten seien die „allgemeinen Regeln“ – des § 44 Abs. 2 II. BV, des § 4 Nr. 4 WoFIV und der DIN 283 – anzuwenden. Diese sähen für die Anrechnung von Außenflächen (Balkone, Loggien und Dachterrassen) unterschiedliche Anrechnungsquoten vor. Während die DIN 283 eine starre Anrechnung zu ¼ vorschreibe, lasse § 44 Abs. 2 II. BV eine Anrechnung bis zur Hälfte zu. Nach § 4 Nr. 4 WoFIV (der auf den Mietvertrag von 2003 im vorliegenden Fall nicht anwendbar war) seien solche Flächen

höchstens zur Hälfte, in der Regel aber mit $\frac{1}{4}$ anzurechnen. Mangels eines expliziten Hinweises des Vermieters bei Vertragsschluss auf eine „überdurchschnittlich hohe“ Anrechnung (mehr als 25%) wollte das Berufungsgericht im Ergebnis daher nur eine Anrechnung von $\frac{1}{4}$ zulassen.

Dem hat der BGH eine Absage erteilt: § 44 Abs. 2 II. BV bestimme – anders als § 4 Abs. 4 WoFIV keinen Mittel- oder Regelwert der Anrechnung von $\frac{1}{4}$. Es sei nach dieser Vorschrift vielmehr dem Bauherrn überlassen, die für ihn unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsbauförderung günstigste Anrechnungsquote bis zur Hälfte zu wählen. Dieser dem Bauherrn vom Gesetz bewusst eingeräumte Spielraum könne bei der Ermittlung der Wohnfläche nach dem Maßstab des § 44 Abs. 2 II. BV auch dann nicht unberücksichtigt bleiben, wenn es wie hier um die Frage einer möglichen Wohnflächenabweichung als Mangel der Mietsache gehe. Es erscheine nicht hinnehmbar, dass Vermieter erhebliche Mietminderungen wegen Wohnflächenabweichung hinnehmen müssten, obwohl die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche nach Maßgabe des § 44 Abs. 2 II. BV zulässigerweise unter Anrechnung von Balkon- und Terrassenflächen bis zur Hälfte errechnet worden ist. Es habe daher – vorbehaltlich abweichender Parteivereinbarung oder örtlicher Verkehrssitte – dabei zu bewenden, dass bei Wohnflächenberechnungen nach Maßgabe des § 44 Abs. 2 II. BV die Grundfläche einer Dachterrasse bis zur Hälfte anzurechnen ist.

Nach Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht hat nun das Berufungsgericht, das aus den genannten Gründen eine Begrenzung der Anrechnung auf $\frac{1}{4}$ für geboten erachtete, festzustellen, ob es – wie von den beklagten Vermietern in den Vorinstanzen vorgetragen – in Köln der ortsüblichen Verkehrssitte entspricht, die Anrechnung von Terrassenflächen auf $\frac{1}{4}$ zu beschränken.

3. Fazit

Zu Recht hat der BGH mit seiner Entscheidung darauf verzichtet, den in vieler Hinsicht „vermieterfeindlichen“ Tendenzen in der Rechtsprechung einen weiteren Aspekt zu den im Mietvertrag enthaltenen Angaben zur Wohnfläche hinzuzufügen. Fehlen Vereinbarungen oder Hinweise in Bezug auf die Berechnungsart der vereinbarten Wohnfläche, muss naheliegenderweise zur Auslegung an die für preisgebundenen Wohnraum geltenden Vorschriften angeknüpft werden. Ein diesbezüglich vom Gesetzgeber dem Bauherrn eingeräumter Spielraum kann nicht – wie vom Berufungsgericht – einseitig und ohne triftige Begründung auf ein Minimum reduziert werden. Anders wäre dies nur dann zu beurteilen gewesen, wenn in Bezug auf den konkreten Mietvertrag eindeutig andere Auslegungsmaßstäbe, wie z.B. die Ortsüblichkeit, vorrangig heranzuziehen gewesen wären. Unter Geltung der hier nicht einschlägigen Neuregelung des § 4 Abs. 4 WoFIV, der „in der Regel“ eine Anrechnung nur zu

¼ vorsieht, ist ungeachtet des Urteils jedenfalls eine konkrete Vereinbarung einer Berechnungsmethode anzuraten, wenn eine höhere Anrechnung von Terrassenflächen gewollt ist.

Albert Hess

*Verwaltungsanweisung
Energerecht*

Klarheit zur umsatzsteuerlichen Behandlung des Direktverbrauchs von Solarstrom

1. Ausgangspunkt

Betreiber von Photovoltaikanlagen, die ab dem 01.01.2009 in Betrieb genommen werden und eine Leistungsgrenze von 30 Kilowatt nicht überschreiten, erhalten gemäß § 33 Abs. 2 EEG auch für jede selbst verbrauchte Kilowattstunde eine Vergütung (im Jahr 2009: 25,01 ct/kWh). Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber ein Anreizsystem zum produktionsnahen Verbrauch schaffen, um damit die öffentlichen Elektrizitätsnetze zu entlasten. Soweit die erzeugte Energie vom Anlagenbetreiber nachweislich dezentral verbraucht wird (sog. Direktverbrauch), kann sie mit dem nach § 33 Abs. 2 EEG geltenden Betrag vergütet werden.

Nach § 18 Abs. 3 EEG ist die Umsatzsteuer in den im EEG genannten Vergütungsbeträgen nicht enthalten. Es war bislang unklar, wie dieser Direktverbrauch umsatzsteuerrechtlich zu behandeln ist.

2. Die Anweisung

Das Bundesfinanzministerium hat nun am 01.04.2009 eine Anweisung zur künftigen umsatzsteuerlichen Behandlung des Direktverbrauchs an die obersten Finanzbehörden der Länder gerichtet. Diese Anweisung wird in Kürze im Bundessteuerblatt veröffentlicht und wird dadurch zur verbindlichen Vorgabe für alle Finanzämter. Die wichtigsten Eckpunkte der Anweisung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Aus der Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaikanlage steht dem Anlagenbetreiber gemäß dem Umsatzsteuergesetz der vollständige Vorsteuerabzug zu, denn unabhängig davon, wo der Strom tatsächlich verbraucht wird, kann der Anlagenbetreiber die Photovoltaikanlage vollständig seinem Unternehmen zuordnen. Die Kleinunternehmerregelung, nach der die Umsatzsteuer für die Lieferungen des Anlagenbetreibers unter den in § 19 UStG genannten Voraussetzungen nicht erhoben wird und insoweit ein Vorsteuerabzug ausgeschlossen ist, bleibt unberührt.

Umsatzsteuerrechtlich wird die gesamte vom Anlagenbetreiber aus solarer Strahlungsenergie erzeugte Elektrizität an den Netzbetreiber geliefert. Dies gilt unabhängig davon, wo die Elektrizität tatsächlich verbraucht wird und ob sich der Vergütungsanspruch des Anlagenbetreibers nach § 33 Abs. 1 EEG oder nach § 33 Abs. 2 EEG richtet. Soweit der Anlagenbetreiber bei Inanspruchnahme der Vergütung nach § 33 Abs. 2 EEG Elektrizität dezentral verbraucht, liegt umsatzsteuerrechtlich eine (Rück-)Lieferung des Netzbetreibers an ihn vor. Die Einspeisevergütung ist in jedem Fall Entgelt für Lieferungen des Anlagenbetreibers und kein Zuschuss. Entgelt für diese (Rück-)Lieferung des Netzbetreibers ist alles, was der Anlagenbetreiber für diese (Rück-)Lieferung aufwendet, abzüglich der Umsatzsteuer. Die Bemessungsgrundlage entspricht somit der Differenz zwischen der Einspeisevergütung nach § 33 Abs. 2 EEG (25,01 ct/kWh) und der - dem Anlagenbetreiber ansonsten zustehenden - Einspeisevergütung nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 EEG (43,01 ct/kWh); da es sich bei diesen Beträgen um Nettobeträge handelt, ist die Umsatzsteuer zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage nicht herauszurechnen. Die Bemessungsgrundlage für die Lieferung des Netzbetreibers beträgt somit 18 ct/kWh.

3. Fazit

Soweit selbst erzeugter Strom dezentral verbraucht wird und der Anlagenbetreiber hierfür eine Vergütung nach § 33 Abs. 2 EEG erhält, wird dieser Strom umsatzsteuerrechtlich an den Netzbetreiber geliefert und von diesem (zurück-)geliefert. Der Betrieb einer an das öffentliche Netz angeschlossenen Photovoltaikanlage erfolgt demnach auch insoweit unternehmerisch. Damit haben die Finanzbehörden für die Anlagenbetreiber nun eine klare Regelung getroffen und die erheblichen Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit dem neu eingeführten Direktverbrauch beseitigt.

Dr. Jan Dittmann / Bernhard Schex

*Rechtsprechung
Altlasten- und Bodenschutzrecht*

BGH: Der Ausgleichsanspruch nach § 24 II BBodSchG setzt grundsätzlich keine behördliche Inanspruchnahme des Anspruchstellers voraus – Urteil vom 01.10.2008, Az. XII ZR 52/07

1. Der Ausgangspunkt

Nach dem BBodSchG kann etwa der Eigentümer des betroffenen Grundstücks zur Sanierung verpflichtet sein, obwohl er die Altlast oder schädliche Bodenveränderung nicht selber verursacht hat. Er hat in diesen Fällen einen Ausgleichsanspruch gegen den Verursacher gem. § 24 Abs. 2 BBodSchG. Nach

dem Gesetzeswortlaut besteht diese Ausgleichspflicht der Sanierungsverpflichteten „unabhängig von ihrer Heranziehung“. Es war bislang umstritten, ob ein Sanierungspflichtiger den Ausgleichsanspruch auch dann geltend machen kann, wenn er noch nicht von der Behörde per Bescheid zur Sanierung herangezogen wurde. Zugespitzt formuliert stellt sich die Frage: Besteht der Anspruch auch dann, wenn der Eigentümer freiwillig saniert?

2. Die Entscheidung

Der BGH stellt klar, dass der Ausgleichsanspruch nicht erst dann geltend gemacht werden kann, wenn die Behörde den Sanierungspflichtigen per Bescheid zur Sanierung verpflichtet hat. Der entschiedene Fall betraf ein vermietetes Tankstellengrundstück. Die zuständige Behörde hatte dem Eigentümer mitgeteilt, dass auf Grund einer orientierenden Untersuchung auf dem Nachbargrundstück eine durch Vergaserkraftstoff verursachte Bodenkontamination und eine Benzolbelastung des Grundwassers festgestellt worden sei, und dass die Behörde die Absicht habe, den Eigentümer zur Einholung eines Sachverständigengutachtens zu verpflichten. Der Eigentümer hatte daraufhin einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Sanierungsgutachtens beauftragt und wollte vom Mieter und Tankstellenbetreiber Kostenersatz nach § 24 BBodSchG verlangen. Der BGH entschied, dass der Eigentümer in diesem Fall den Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG auch ohne förmliche Anordnung der Verwaltungsbehörde geltend machen kann.

Das Gericht ließ aber ausdrücklich offen, ob der Ausgleichsanspruch auch dann gegeben ist, wenn ein Sanierungspflichtiger ohne Veranlassung seitens der Behörde aus eigenem Antrieb eine Sanierung durchführt.

3. Fazit

Die Entscheidung ist praxisgerecht. Die Vorschriften des BBodSchG sind so auszulegen, dass ein effektiver Schutz des Bodens erreicht wird. Dies ist häufig dann der Fall, wenn die Sanierung im Einvernehmen zwischen Sanierungspflichtigem und Behörde abgewickelt wird, in aller Regel auf Grundlage eines Sanierungsvertrages. Stünde aber dem Sanierungspflichtigen der Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 gegen den Verursacher nur dann zu, wenn er durch Bescheid zur Sanierung verpflichtet wird, so würde die Bereitschaft zum Abschluss eines Sanierungsvertrages zurück gehen – das einvernehmliche Handeln mit der Behörde würde "bestraft". Richtigerweise muss daher der Ausgleichsanspruch zumindest immer dann bestehen, wenn die Sanierung in irgendeiner Form durch die Behörde angestoßen wurde, sei es durch eine Untersuchungsanordnung, durch eigene Untersuchungen der Behörde oder auch nur durch entsprechende Informationen, die dem Eigentümer von der Behörde

mitgeteilt werden, und die auf eine sanierungswürdige Bodenkontamination aufmerksam machen.

Nach wie vor offen ist, wie der (praktisch eher seltene) Fall der völlig freiwilligen Sanierung zu behandeln ist, bei dem die Behörde keinerlei Aktivitäten entfaltet hat. Bei dieser Konstellation steht dem Sanierungspflichtigen möglicherweise kein Ausgleichsanspruch gegen den Verursacher der Bodenkontamination zu. Der BGH lässt die Frage offen, die weitere Entwicklung der Rechtsprechung bleibt insoweit abzuwarten.

Dr. André Turiaux

*Rechtsprechung zum
Altlasten- und Boden-
schutzrecht*

BGH: Ein Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG scheidet aus, wenn der Mieter das Mietobjekt entsprechend der mit dem Vermieter im konkreten Einzelfall getroffenen Vereinbarungen nutzt und es im Rahmen dieser vereinbarten Nutzung zu einer schädlichen Bodenveränderung kommt – Urteil vom 01. 10. 2008, Az. XII ZR 52/07

1. Der Ausgangspunkt

Nach dem Gesetz (§ 24 Abs. 2 BBodSchG) hängt die Ausgleichspflicht mehrerer Sanierungsverantwortlicher davon ab, in welchem Umfang sie zur Entstehung der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast beigetragen haben – "so weit nichts anderes vereinbart wird", wie § 24 Abs. 2 BBodSchG sagt. Unter welchen Umständen liegt in den Regelungen eines Mietvertrages eine abweichende Vereinbarung, die einen Ausgleichsanspruch ausschließt?

2. Die Entscheidung

Der klagende Eigentümer eines kontaminierten Grundstücks hatte nach Aufwendung von Sanierungskosten gegen den Mieter und Tankstellenbetreiber den Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG geltend gemacht. Der Mieter hatte eingewandt, dass der Mietvertrag eine "andere Vereinbarung" i.S.d. Gesetzes darstelle.

Dem hat der BGH im vorliegenden Fall widersprochen. Richtig sei zwar, dass durch einen Mietvertrag der bodenschutzrechtliche Ausgleichsanspruch abgedungen werden könne. Dies gelte aber nur, wenn der Mieter das Grundstück so nutze, wie es mit dem Vermieter vereinbart worden sei. Im entschiedenen Fall aber war das Grundstück ohne Tankstelleneinrichtung vermietet worden. Der Mieter war (auch mietrechtlich) verpflichtet, so der BGH, die Tankstelle so zu errichten und zu betreiben, dass keine Bodenkontamination entsteht. Gegen

diese Pflicht hat er verstoßen, so dass die mietvertraglichen Regelungen dem Ausgleichsanspruch nicht entgegen stehen.

3. Fazit

Für den Ausschluss des bodenschutzrechtlichen Ausgleichsanspruches reicht es nicht, dass das Grundstück im Allgemeinen so genutzt wird, wie nach dem Mietvertrag vorgesehen, hier also etwa "Nutzung zum Betrieb einer Tankstelle". Auch bei diesem Nutzungszweck ist der Mieter verpflichtet, Kontaminationen zu vermeiden, diese werden ihm nicht etwa durch den Mietvertrag gestattet!

Der Ausgleichsanspruch ist hingegen etwa dann ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück mitsamt der darauf schon befindlichen Tankstelle vermietet und der Mieter die ihm überlassene Tankstelleneinrichtung so nutzt, wie sie ihm überlassen worden war. Dann wird nach der Rechtsprechung durch den Mietvertrag der Ausgleichsanspruch ausgeschlossen.

Dr. André Turiaux

*Rechtsprechung
Mietrecht*

BGH: Allgemeine Übertragung von Schönheitsreparaturen im Gewerbemietvertrag umfasst auch die Grundreinigung des Teppichbodens – Urteil vom 08.10.2008, Az. XII ZR 15/07

1. Der Ausgangspunkt

In einem Gewerbemietvertrag waren Instandhaltung, Instandsetzung sowie Schönheitsreparaturen im Inneren des Mietobjekts Sache der beklagten Mieterin. Die Mieträume waren mit einem von der Klägerin verlegten Teppichboden ausgestattet. Die Beklagte war verpflichtet, die Mieträume ordnungsgemäß gereinigt an die Klägerin zu übergeben. Sie sollte darüber hinaus vor ihrem Auszug nach Wahl der Klägerin die durch die Nutzung verursachten Schäden beseitigen und fällige Schönheitsreparaturen auf ihre Kosten durchführen oder die für die Durchführung erforderlichen Beträge bezahlen. Die Klägerin verlangte von der Beklagten nach Beendigung des Mietverhältnisses die Erneuerung des Teppichbodens. Dies lehnte die Beklagte ab. Auf Wunsch der Nachmieterin erneuerte die Klägerin den Teppichboden selbst. Mit ihrer Klage verlangte sie u. a. Ersatz von Kosten für verschiedene Reparaturen am Teppichboden sowie die Kosten für die Grundreinigung des Teppichbodens im Verkaufsbereich.

Schönheitsreparaturen sind als Teil der Erhaltungspflicht im Rahmen von § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB grundsätzlich Pflicht des Vermieters, es sei denn, sie sind wirksam auf den Mieter übertragen worden. Eine für alle Mietverhältnisse geltende gesetzliche Definition des Begriffs der Schönheitsreparaturen gibt es nicht. Sofern die Parteien im Mietvertrag also nicht selbst geregelt haben, was zu den Schönheitsreparaturen gehören soll, ist der Umfang durch Auslegung zu ermitteln. Dabei wird auf die Definition in § 28 Absatz 4 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) zurückgegriffen. Danach umfassen Schönheitsreparaturen „nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“. Diese Definition gilt unmittelbar allerdings nur für preisgebundenen Wohnraum.

Ob die Vertragsparteien eines Gewerberaummietvertrags, in dem die Schönheitsreparaturen nur allgemein auf den Mieter übertragen wurden, nach dem vorher gesagten davon ausgehen müssen, dass die Schönheitsreparaturen auch die gründliche Reinigung von Teppichböden umfasst, war bisher umstritten. Nach einer Ansicht soll an die Stelle des in § 28 Absatz 4 Satz 3 II. BV genannten nicht mehr zeitgemäßen Streichens der Fußböden bei vom Vermieter verlegtem Teppichboden dessen Reinigung treten. Dies soll auch ohne ausdrückliche Vereinbarung gelten. Nach anderer Ansicht, fällt die Reinigung von Teppichböden ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht unter den Begriff der Schönheitsreparaturen.

2. Die Entscheidung

Der BGH hat diese Frage nun entschieden. Er hat zunächst klargestellt, dass eine aufgrund vertraglicher Vereinbarung geschuldete ordnungsgemäße Reinigung keine Grundreinigung des Teppichbodens umfasst. Diese beinhaltet nur die übliche Reinigung von dem sich allmählich ansammelnden Schmutz. Jedoch ist die Teppichboden-Grundreinigung im Rahmen der auf den Mieter übertragenen Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Der BGH hat im vorliegenden Fall in dem Zusammenspiel der mietvertraglichen Regelungen, also der Pflicht der Beklagten zur üblichen / ordnungsgemäßen Reinigung der Mieträume einerseits und der Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Beklagte andererseits einen Beleg dafür gesehen, dass die Vertragsparteien unter der Übertragung der Schönheitsreparaturen mehr als die bloße Übergabe der Mieträume in gereinigtem Zustand verstanden haben.

Als weiteres Argument hat der BGH angeführt, dass es sich bei Schönheitsreparaturen nicht um Reparaturen im eigentlichen Sinn handele, sondern um Maßnahmen zur Erhaltung eines ansprechenden äußeren Erscheinungsbilds der Mieträume durch Beseitigung der Spuren des vertragsgemäßen Gebrauchs. Soweit in § 28 Absatz 4 Satz 3 II. BV für Böden Malerarbeiten vorgesehen sind,

geht die Vorschrift von den früher üblichen, inzwischen aber kaum noch vorhandenen gestrichenen Holzdielenböden aus. Der redliche Mieter muss davon ausgehen, dass er an Stelle des nur für Holzdielenböden geeigneten Streichens des Bodens die Maßnahme ergreifen muss, die für den vorhandenen Boden zu einem vergleichbaren Ergebnis führt. Der Verschönerung der Oberfläche des Holzdielenbodens durch Streichen entspricht bei einem Teppichboden dessen gründliche Reinigung.

3. Fazit

Das Urteil beendet einen juristischen Meinungsstreit in Bezug auf die Frage, in welchem Umfang der gewerbliche Mieter Schönheitsreparaturen zu erbringen hat, wenn die Parteien vertraglich nichts geregelt haben. Der BGH geht weiterhin von der mittlerweile wenig zeitgemäßen Definition des § 28 Absatz 4 Satz 3 II. BV als Auslegungshilfe aus. Er interpretiert diese jedoch anhand der aktuellen Lebensverhältnisse. Indem der BGH sich auf den Sinn und Zweck von Schönheitsreparaturen stützt, nämlich „Erhaltung eines ansprechenden äußeren Erscheinungsbilds“ kommt er zu einer lebensnahen Auslegung. Das ist nachvollziehbar und erfreulich. Es ist jedoch Vorsicht dabei geboten, die Entscheidung ohne Weiteres auch auf scheinbar vergleichbare Fälle zu übertragen. Eine Vertragsauslegung, die im Bereich des gewerblichen Mietrechts unproblematisch möglich ist, kann sich für Wohnraummietverhältnisse verbieten, weil sie dort möglicherweise zu einer unangemessenen Belastung des Mieters führen würde. Dies gilt umso mehr, wenn die Übertragung der Schönheitsreparaturen im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vermieters erfolgt. Um ein möglichst hohes Maß an Rechtssicherheit bei der Vertragsgestaltung zu erreichen, empfiehlt es sich daher, den Begriff der Schönheitsreparaturen im Vertrag von vornherein zu konkretisieren und zu regeln, was davon umfasst sein soll.

Stephan Kullmann

Weitere Informationen

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter der URL <http://www.heussen-law.de>

Herausgeber

Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB: 46524

Geschäftsführung:

RA Dr. Christof Schmidt

Verantwortlich i.S.d. MDStV und des Presserechts:

Dr. Jan Dittmann

Büro München:

Brienner Straße 9 / Amiraplatz

80333 München

Telefon: +49 (0) 89 29 09 7-0

Telefax: +49 (0) 89 29 09 7-200

Dr. Ulrich Keunecke

Büro Berlin:

Lise-Meitner-Straße 1

10589 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 7009 49-10

Telefax: + 49 (0) 30 7009 49-89

Haftungsausschluss

Dieser Newsletter stellt ausgewählte Themen aus dem Bau- und Immobilienrecht im Überblick dar und ersetzt nicht die rechtliche Beratung im Einzelfall. Wir bitten um Ihr Verständnis dafür, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Newsletter enthaltenen Angaben trotz sorgfältiger Recherche keine Haftung übernehmen.