

Hat der Eigentümer bei einer Außenwanddämmung gegenüber dem Mieter rechtliche Vorteile?

Ja, denn im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung hat der Eigentümer im Gegensatz zum Mieter einen Rechtsspruch auf Wirtschaftlichkeit bei der modernisierenden Instandsetzung (an der Fassade ist Instandhaltung erforderlich und im Zuge dieser fälligen Sanierung wird ein WDVS angebracht) als auch bei einer Modernisierung (es gibt keinen Instandhaltungsbedarf an der Fassade, man will aber die erstmalige Dämmung deshalb anbringen, um Heizenergie zu sparen und um das "Klima angeblich zu retten!").

In jedem dieser Fälle müssen sich für den Eigentümer die Mehrkosten für die Dämmung in 10 Jahren amortisieren. Das heißt, dass die Kosten für den Aufwand durch Einsparungen bei der Energie in ca. 10 Jahren ausgeglichen werden müssen. So lautet die Rechtsprechung für Wohnungseigentümer in solch einem Falle, was schon in diesem Sinne vor den gerichtlichen Entscheidungen im § 11 der Heizkostenverordnung festgelegt wurde. Deshalb auch die Folgerechtsprechung mit den 10 Jahren Amortisationszeit. Bei jeder der vor geschilderten Sanierungs-Varianten haben nur die Eigentümer vor der Beschlussfassung einen Anspruch auf eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vom Architekten/Bauingenieur.

Für den Mieter gibt es solch eine Rechtsprechung nicht, da bereits im § 559 BGB bestimmt wurde, dass der Mieter Modernisierungskosten des Vermieters mit 11% dieser Kosten mittels einer Mieterhöhung pro Jahr auszugleichen hat und das bis in alle Ewigkeit (also auch weiter 11% des Vermieteraufwandes jedes Jahr mehr an Miete, selbst wenn nach rund 9-10 Jahren der gesamte Aufwand des Vermieters mit der erhöhten Miete ausgeglichen wurde).

Dieser § 559 ist ein Skandal, denn er beinhaltet auch keinen Anspruch auf Wirtschaftlichkeit, es muss nur dauerhaft Energie eingespart werden, wie viel ist egal laut BGH-Rechtsprechung des Miet-Senats. Deshalb wird dieser § 559 auch "Goldener Nasen-Paragraf" genannt, was gar nicht genug wiederholt werden kann. Die Mieter müssen also an den Gerichten und gegenüber den Politikern klar machen, welche Ungerechtigkeit bei ihnen gegenüber Eigentümern vorliegt.

Die Forderung zur Abschaffung der unzumutbaren Auswirkungen des § 559 (1) BGB und der BGH-Rechtsprechung Az. VIII ZR 151/03 sollte deshalb gegenüber Juristen und Politikern mit nicht mehr übersehbaren Mieter-Protesten in allen Großstädten Deutschlands deutlich gemacht werden. Danach ist dringend zu klären

- ob der Gesetzgeber - auf wissenschaftlich nicht gesicherter Faktenlage ob das Klima überhaupt 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,
- ob es juristisch vertretbar ist, 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,
- ob in dieser Ungleichheit der Rechte zwischen Eigentümer und Mieter nicht einen Verstoß gegen Art. 3 des Grundgesetzes liegt und

- 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.

Norbert Deul