

## Bundesgerichtshof

### Fernwärmelieferung setzt hohe Investitionen voraus

Nach der Rechtsprechung handelt es sich um Fernwärme, wenn aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Heizungsanlage von einem Dritten nach unternehmenswirtschaftlichen Gesichtspunkten eigenständig Wärme produziert und an andere geliefert wird. Weil mit der Einrichtung einer Fernwärmeversorgung regelmäßig hohe Kosten für den Energielieferanten verbunden sind, ist eine 10-jährige Vertragslaufzeit in Fernwärmeversorgungsverträgen zulässig. Voraussetzung ist aber immer, dass tatsächlich Fernwärme geliefert wird. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 262/09) handelt es sich aber nur dann um die Lieferung von Fernwärme, wenn der Versorger hohe Investitionen vorzunehmen hat, um seine Vertragspflicht zur Wärmelieferung erfüllen zu können. Das ist der Fall, wenn er vor Beginn der Versorgung die Wärmeproduktionsanlage auf eigene Kosten erstellt und/oder ein für die Wärmeversorgung erforderliches Leitungsnetz aufzubauen hat. Verpflichtet er sich aber, eine bereits vorhandene, im Eigentum des Vermieters stehende, funktionstüchtige Heizungsanlage für ein symbolisches Entgelt anzupachten, zu warten und betreiben, kann nicht von Fernwärme die Rede sein.

## Sonderthema

### Mietermodernisierung

Bevor Mieter ihre Wohnung selbst modernisieren und Geld in die Wohnung stecken, sollten sie sich rechtlich absichern. Geklärt werden muss, ob die geplante Baumaßnahme überhaupt erlaubt ist oder ob der Vermieter zustimmen muss. Und auch beim Auszug drohen böse Überraschungen. Der Vermieter muss die Investitionen nicht übernehmen, er kann unter Umständen den Rückbau der Mietermodernisierung fordern.

**Investitionen und Auszug:** Schon vor Beginn der Modernisierungsarbeiten sollten Mieter an ihre Rechte und Pflichten bei einem späteren Auszug denken: Kann ich die Einbauten ohne weiteres in der Wohnung zurücklassen? Habe ich dann Anspruch auf eine Entschädigung? Darf ich, wenn ich will, die eingebauten Gegenstände auch mitnehmen? Schützen können sich Mieter nur dadurch, dass sie vor Beginn ihrer Modernisierungen, bevor sie in die Wohnung investieren, feste Absprachen und Vereinbarungen mit dem Vermieter treffen.

### Aktuelle Infos

Laut Statistischem Bundesamt gab es im Jahr 2011 rund 15,9 Millionen Alleinlebende, rund 20 Prozent der Bevölkerung. Vor 20 Jahren gab es erst 11,4 Millionen Alleinlebende, ca. 14 Prozent. Die Singlequote nimmt mit der Größe der Städte zu. In Großstädten mit mindestens 500.000 Einwohnern lebten im Jahr 2011 knapp 29 Prozent der Bevölkerung allein. In kleinen Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern waren es nur 14 Prozent. Die höchste Singlequote hat Berlin mit 31 Prozent, die niedrigste hat Rheinland-Pfalz mit 16 Prozent.

### Mieter-Tipp

#### Zahlungsverzug

Wer die Miete nicht regelmäßig überweist und erhebliche Zahlungsrückstände aufkommen lässt, riskiert die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Der Vermieter darf nach dem Gesetz fristlos kündigen, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete oder über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist. Aber selbst wenn tatsächlich Mietrückstände über mehrere Monatsmieten aufgelaufen sind, kann sich der Mieter vor einer fristlosen Kündigung und der Räumungsklage des Vermieters noch retten. Zahlt er oder übernimmt eine von ihm eingeschaltete Behörde die Mietschulden, entfällt für den Vermieter der Grund zur fristlosen Kündigung. Hat der Vermieter schon gekündigt, wird die Kündigung durch die Nachzahlung der Miete unwirksam. Durch die spätere Nachzahlung der Mietrückstände kann sich der Mieter allerdings nur einmal in zwei Jahren retten.



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre **Modernisierung**  
76 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



**Das Mieterlexikon**  
2011/2012  
720 Seiten, 13 €  
[mehr...](#)