



Anschluss an Fernwärme als Modernisierungsmaßnahme auch bei notwendigem Umbau der Gasetagenheizung

13.03.2017 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 15. November 2016 (Az. 63 S 86/15, Das Grundeigentum 2016/1572 f.) entschieden, dass der Mieter verpflichtet ist, die Umbaumaßnahmen zu dulden, die für eine zentrale Versorgung des Objektes mit Fernwärme erforderlich sind, da mit dem Anschluss des Hauses an die zentrale Versorgung Primärenergie eingespart wird. Dies gilt auch dann, wenn er aufgrund einer Vereinbarung mit dem Vermieter zuvor selber eine Gasetagenheizung eingebaut hatte.

Der Mieter ist nicht nur verpflichtet den Austausch der Heizungsrohre, sondern auch, als vorbeugende Instandsetzung, die Anbindung von Plattenheizkörpern an die Heizleitungen und die Montage von funkablesbaren Mess- und Ablesevorrichtungen an den Heizkörpern zu dulden.

In dem Fall hatten die Mieter im Jahr 1993 aufgrund einer Modernisierungsvereinbarung mit der Vermieterin eine Gasetagenheizung eingebaut. Danach ging die von den Mietern eingebaute Gasetagenheizung in das Eigentum des Vermieters über. Lediglich die Instandhaltung oblag den Mietern selbst.

Im Jahr 2014 kündigte die Vermieterin den Anschluss des Hauses an die zentrale Versorgung mit Fernwärme an und berief sich zum Nachweis der Energieeinsparung auf ein Sachverständigengutachten, das zu einer Einsparung der Primärenergie kam.

Das Amtsgericht kam zu dem Ergebnis, dass die Mieter zur Duldung verpflichtet sind. Diese Entscheidung wird vom Landgericht bestätigt. Es stellt darauf ab, dass die Voraussetzungen für eine Duldung nach § 554 Abs. 2 BGB a. F. gegeben sind. Hiergegen spricht auch nicht die zuvor von den Beklagten mit der Vermieterin geschlossene Modernisierungsvereinbarung anlässlich des Einbaus einer Gasetagenheizung. Ausdrücklich sind in § 2 Abs. 4 der Vereinbarung energieeinsparende Maßnahmen von der Zustimmung der Beklagten hinsichtlich etwaiger Veränderungen ausgenommen. Gerade um eine solche Maßnahme handelt es sich jedoch bei dem hier beabsichtigten Anschluss des Hauses an die zentrale Versorgung mit Fernwärme.

Von der grundsätzlichen Duldungsverpflichtung werden auch der Einbau von Heizkostenverteiltern und der Austausch von Heizungsrohren erfasst. Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der Heizung sind in Mehrfamilienhäusern nach der Heizkostenverordnung zwingend vorgeschrieben. Sie können daher von der energieeinsparenden Maßnahme, nämlich dem Anschluss der Wohnung an die zentrale Fernwärmeversorgung, nicht getrennt werden.

Weiter bestand auch eine Verpflichtung zur Duldung des Austausches der Heizungsrohre. Die von den Mietern eingebrachten Rohre sind aufgrund der Umstellung des Heizsystems (Zentralheizung statt Etagenheizung) und der damit einhergehenden geänderten Rohrführung nicht mehr zu verwenden. Es kommt nicht darauf an, ob auch ein anderes Heizungssystem, welches die Verwendung der alten Rohre zuließe, möglich wäre. Maßgeblich ist allein, dass die von der Vermieterin beabsichtigte Modernisierung den Austausch der Rohre erfordert.

Weiter sind die Mieter auch zur Duldung des Austausches der Heizkörper verpflichtet. Sie müssen zwar im Rahmen der Modernisierung nicht ausgetauscht werden, da sie nach Art und Dimensionierung grundsätzlich mit den geplanten Maßnahmen kompatibel sind. Der Sachverständige hatte indes ausgeführt, dass die seinerseits von den Mietern

eingebrachten Heizkörper aufgrund ihres Alters ihre regelmäßige Lebenserwartung fasst erreicht hätten und ein Austausch deshalb als wirtschaftlich sinnvoll anzusehen ist. Es handelt sich daher nicht um eine vorbeugende Instandsetzung im Rahmen einer Gesamtmaßnahme

<https://bbu.de/beitraege/anschluss-fernwaerme-als-modernisierungsmassnahme-auch-bei-notwendigem-umbau-der-gasetagenheizung>