

DULDUNGSPFLICHT DES MIETERS BEI EINBAU WEITERER HEIZKOSTENMESSGERÄTE

06.07.2010 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 12. Mai 2010 (Az. VIII ZR 170/09) entschieden, dass es ein Wohnungsnutzer zu dulden hat, wenn der Gebäudeeigentümer eine bisher vorhandene Lücke bei der Erfassung des Wärmeverbrauchs in einer Wohnung durch die Installation eines zusätzlichen Messgerätes schließen will. In dem entschiedenen Fall ging es um den Einbau eines zusätzlichen Heizkostenverteilers in einer Wohnung, der die vom Fallrohr des Heizungsstrangs abgegebene Wärme messen sollte. Weiter sollte der vorhandene Heizkostenverteiler umprogrammiert werden. Hierfür forderte der Vermieter die Mieterin auf, Zutritt zur Wohnung zu gewähren. In der ersten Instanz war der Vermieter mit seiner Klage auf Gestattung des Wohnungszutritts erfolgreich, und auch das Landgericht bestätigte diesen Anspruch. Die Revision der Mieterin gegen diese Entscheidung blieb erfolglos. Der BGH bestätigte die Ausführungen des Landgerichtes Dessau. Dieses sah einen Anspruch des Vermieters aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 der Heizkostenverordnung (HeizKV) für gegeben an. Danach stehe ihm ein Anspruch zu, die von der Mieterin genutzte Wohnung zu betreten, um ein zusätzliches Heizkostenerfassungsgerät anzubringen und das bereits vorhandene Gerät umzuprogrammieren. Zwar sei umstritten, ob ein Duldungsanspruch aus der Heizkostenverordnung auch dann bestehe, wenn der Vermieter lediglich ein altes, funktionierendes Heizkostengerät durch ein neues ersetzen wolle. Darum ging es aber in diesem Fall nicht, da der Vermieter hier ein weiteres zusätzliches Heizkostenerfassungsgerät einbauen und das bereits vorhandene umprogrammieren wollte. Durch den Einbau sollte zum einen erreicht, dass die vom Fallrohr in der Wohnung ausgehende Wärme erfasst werden konnte, zum anderen, dass die erfassten Werte per Funk übertragen werden konnten und somit ein Ablesen in der Wohnung überflüssig wurde. Die zum 1. Januar 2009 in Kraft getretene, geänderte Heizkosten-Verordnung (HeizKV), insbesondere der dort neu gefasste § 7 HeizKV, führen nach Auffassung des BGH zu keiner anderen Beurteilung. § 7 HeizKV regelt lediglich die Verteilung der Kosten und damit die Abrechnung der Wärmekosten, nicht jedoch deren Erfassung. Mit dem Einwand, der Einbau einer Heizung mit einem Zweirohrsystem sei wirtschaftlich sinnvoller, könne der Mieter nicht gehört werden. Der Vermieter hatte vorgetragen, dass dieser Investition wirtschaftliche Gründe entgegenstünden. Der Anspruch des Vermieters ergebe sich aus § 4 Abs. 2 Satz 1 HeizKV, wonach der Vermieter verpflichtet sei, die Räume mit Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu versehen. Nach diesen gesetzlichen Regelungen habe der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter, die Wohnung mit geeigneten Heizkostenerfassungssystemen auszustatten. Im Gegenzug habe der Mieter alle hierfür erforderlichen Maßnahmen zu dulden, einschließlich des Wohnungszutritts. Download des BGH-Urteils

Downloads

1AA676_13-10%20Urteil%20VIII%20ZR%20170-09

162
PDF

