



AUSTAUSCH VON NACHTSPEICHERÖFEN GEGEN GASZENTRALHEIZUNG

01.12.2010 Fachinformation

Das LG Berlin hat durch Urteil vom 27. August 2010 (63 S 171/09, veröffentlicht in Das Grundeigentum 2010, Seite 1622 f.) entschieden, dass der Austausch vorhandener Nachtspeicheröfen gegen eine Gaszentralheizung als duldungspflichtige Energiesparmaßnahme anzusehen ist. Das LG Berlin stützte diese Entscheidung im Wesentlichen darauf, dass mit der Abschaffung der Nachtspeicheröfen und der Umstellung auf Gaszentralheizung eine Primärenergieeinsparung verbunden ist, die als Energieeinsparungsmaßnahme anzusehen ist, wie sie in den §§ 554 Abs. 2 S. 1 und 559 BGB gefordert wird. In dem entschiedenen Fall befanden sich in der Wohnung der Mieter noch Nachtspeicheröfen. Die Vermieterin beabsichtigte den Einbau einer Gaszentralheizung. Die Mieter widersetzten sich dem Einbau und verweigerten die Duldung mit dem Hinweis darauf, dass sich nach der Umstellung auf die Gaszentralheizung die von ihnen zu tragenden Kosten nicht verringern würden und darüber hinaus die Maßnahme unwirtschaftlich sei. Die Vermieterin verklagte die Mieter daraufhin auf Duldung der Maßnahme, weil durch den Austausch Primärenergie eingespart werde. Das AG Berlin hatte die Klage der Vermieterin abgewiesen, u. a. mit Hinweis darauf, dass der Einbau einer Gaszentralheizung keine Wohnwertverbesserung sei, wenn die betreffenden Räumlichkeiten bereits mit Nachtspeicheröfen ausgestattet seien. Gegen dieses Urteil war der Vermieter in Berufung gegangen. Auf die Berufung hin hob das LG Berlin nach Einholung eines Sachverständigengutachtens das amtsgerichtliche Urteil auf und verurteilte die Mieter zur Duldung. Hierbei stützte sich das LG Berlin im Wesentlichen darauf, dass es sich um eine Maßnahme handle, die zur Einsparung von Energie führe. Es komme insoweit nicht darauf an, ob für die Beheizung der Wohnung tatsächlich weniger Energie verbraucht werde. Es könne auch dahinstehen, ob sich für die Mieter die zu tragenden Kosten verringern und ob diese Maßnahme unter Berücksichtigung einer Mieterhöhung wirtschaftlich sei. Der Gesetzgeber habe im volkswirtschaftlichen Interesse an einer Modernisierung des Wohnungsbestandes – auch zum Zwecke der Energieeinsparung – von einer solchen begrenzenden Regelung bewusst abgesehen. Das LG Berlin zitierte im Wesentlichen die Ausführungen zur Neufassung der mietrechtlichen Vorschriften im Jahr 2001. Dabei sei bewusst von der Festlegung einer Grenze (etwa von 200 %) abgesehen worden. Von der Regelung des § 554 Abs. 2 S. 1 BGB werde jedoch auch die Einsparung lediglich von Primärenergie mit ihren begrenzten Ressourcen erfasst. Diese liegen im Interesse der Allgemeinheit. Der Vermieter solle über § 559 BGB einen finanziellen Anreiz (Mieterhöhung) erhalten, um einen umweltschonenden Umgang mit Energien zu veranlassen. Darüber hinaus solle er im volkswirtschaftlichen Interesse mithelfen, nichtregenerative Primärenergieressourcen wie Gas und Öl nachhaltig zu schonen, damit sie für nachfolgende Generationen verfügbar bleiben. Das LG Berlin hatte ein Sachverständigengutachten zur Frage der Einsparung der Primärenergie eingeholt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umstellung der vorhandenen Nachtspeicheröfen auf Gaszentralheizung eine Einsparung von 56 Prozent Primärenergie erreicht werde. Diese Entscheidung ist für die Wohnungsunternehmen im Hinblick auf die im Jahr 2013 anstehende Abschaffung von Nachtspeicheröfen von Bedeutung. In ähnlicher Weise hatte der BGH bereits im September 2008 hinsichtlich der Frage der Einsparung von Primärenergie entschieden, als er den Anschluss einer mit Gasetagenheizung ausgestatteten Mietwohnung an das Fernwärmenetz Berlin als Energiesparmaßnahme angesehen hatte, in welchem die Energiezufuhr vollständig aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung erfolgte.

