

UMSTELLUNG VON NACHTSPEICHERÖFEN AUF ZENTRALHEIZUNG DULDUNGSPFLICHTIG

08.02.2011 Fachinformation

Auch bei Erhöhung von Heizkosten ist der Austausch von Nachtspeicheröfen gegen eine Zentralheizung vom Mieter zu dulden, sofern das Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen ausgestattet ist. Der Anspruch folgt aus § 242 BGB i. V. m. § 10a Energieeinsparordnung (EnEV) 2009 (nF). Das AG Frankfurt/M. hat mit Urteil vom 6. Mai 2010 (33 C 42 50/09-26), veröffentlicht in ZMR 2010, S. 860, einen Duldungsanspruch des Vermieters für den Austausch von Nachtspeicheröfen gegen Zentralheizung bejaht. Im zu entscheidenden Fall befand sich die Wohnung in einem Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten. Die Wohneinheiten wurden seit den siebziger Jahren mit Nachtspeicheröfen beheizt. Die Nachtspeicheröfen sollten durch eine Zentralheizung ersetzt werden, wobei als Brennstoffe sowohl Erdgas, als auch Holzpellets dienen sollten. Die Umstellung der Wärmeversorgung kündigte die Klägerin den Beklagten nebst Anlagen an. Begründet wurde der Anspruch auf Umstellung damit, dass die Umstellung zu erheblichen Energieeinsparungen führen sollten und die Klägerin verpflichtet sei, die Nachtspeicheröfen aufgrund von § 10a EnEV spätestens bis zum Jahre 2019 auszubauen und durch ein anderes Heizsystem ersetzen zu müssen. Die Beklagten vertreten demgegenüber die Auffassung, dass sie zur Duldung nicht verpflichtet seien, da die Umstellung zu höheren Heizkosten führen würden. Außerdem habe der Einbau von Heizkörpern eine Einbuße der Wohnfläche zur Folge. Das Gericht hat entschieden, dass es zunächst dahinstehen könne, ob die Voraussetzung des § 554 Abs. 2 BGB gegeben seien, wofür jedoch einiges spreche. Das Gericht hat den Duldungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagten als Gesamtschuldner bereits aus § 242 BGB i. V. m. dem zwischen den Parteien zustande gekommenen Mietvertrag und § 10a EnEV 2009 hergeleitet. Die EnEV 2009 sieht vor, dass elektrische Speicherheizsysteme (Nachtspeicherheizungen) schrittweise außer Betrieb genommen werden müssen. Dies gilt nach § 10a Abs. 1 EnEV 2009 dann, wenn das Wohngebäude aus mehr als fünf Wohneinheiten besteht und die Raumwärme ausschließlich durch elektrische Speicherheizsysteme erzeugt wird. Nach § 10a Abs. 2 S. 1 EnEV 2009 dürfen Nachtspeicherheizungen die vor dem 1. Januar 1990 aufgestellt wurden, ab dem 1. Januar 2020 nicht mehr betrieben werden. Folglich dürfen die in der streitgegenständlichen Liegenschaft und demnach auch in der Wohnung der Beklagten vorhandenen Nachtspeicheröfen ab dem 1. Januar 2020 nicht mehr betrieben werden. Somit handelt nach Auffassung des Gerichtes die Klägerin vorausschauend und wirtschaftlich sinnvoll, wenn sie die alten Nachtspeicheröfen bereits jetzt entfernt und die Wärmeversorgung auf eine Zentralheizung umstellt, anstatt im Falle von notwendigen Reparaturen weiter in ein Heizsystem zu investieren, das in dieser Form lediglich knapp zehn Jahre betrieben werden darf. Ob die Umstellung der Wärmeversorgung aufgrund des konkreten Nutzungsverhaltens der Beklagten für sie eine Erhöhung der Heizkosten zur Folge hat, ist im Rahmen der Duldungspflicht nicht von Bedeutung. Dass mit den geplanten Maßnahmen eine ins Gewicht fallende Verringerung der Wohnfläche verbunden ist, ergibt sich auch aus dem Beklagtenvorbringen nach Auffassung des Gerichtes nicht. Etwaige Probleme bezüglich der vorhandenen Einrichtungen der Beklagten ändern an der Duldungspflicht ebenfalls nichts. Dies schon vor dem Hintergrund, dass die Klägerin zugesagt hat, diesbezüglich für Abmilderung zu sorgen. Die Maßnahmen waren rechtzeitig und ausführlich angekündigt, sodass die Duldungspflicht seitens des Gerichts bejaht wurde. Urteil des AG Frankfurt am Main vom 06.05.2010

