



AUSTAUSCH VON NACHTSTROMSPEICHERÖFEN: DULDUNG DURCH DEN MIETER

26.05.2011 Fachinformation

Der Mieter muss den Austausch noch vorhandener Nachtspeicheröfen gegen eine Zentralheizung zumindest nach Treu und Glauben bereits heute dulden. Dies geht aus einer Entscheidung des Amtsgerichts Frankfurt/Main vom 6. Mai 2010 (33 C 4250/09-26, Das Grundeigentum 2010/1749 f.) hervor. In dem entschiedenen Fall ging es um ein Mietverhältnis aus dem Jahr 1970. In dem Gebäude, das mehr als fünf Wohneinheiten aufweist, werden in den Wohneinheiten mindestens seit den 60iger Jahren Nachtspeicheröfen genutzt. Diese sollten durch eine Zentralheizung ersetzt werden, wobei als Brennstoff sowohl Erdgas als auch Holzpellets dienen sollten. Diese Umstellung der Wärmeversorgung kündigten die Vermieter an und begründeten sie mit voraussichtlichen erheblichen Energieeinsparungen. Darüber hinaus bestehe sich eine Duldungspflicht der Mieter, weil die Nachtspeicheröfen aufgrund von § 10a EnEV spätestens bis Ende 2019 ausgebaut und durch andere Heizsysteme ersetzt werden müssen. Die Mieter verweigerten die Duldung, weil die Umstellung zu höheren Heizkosten führe und der Einbau der Heizkörper eine Verringerung der Wohnfläche zur Folge haben würde. Das Amtsgericht Frankfurt/Main hat dem Duldungsanspruch der Vermieter stattgegeben. Ob sich eine Duldungspflicht bereits aus der behaupteten Energieeinsparung ergebe, sah das AG Frankfurt/Main dies nicht als ausschlaggebend an. Die Energieeinsparung könne dahinstehen, da der Vermieter die alten Nachtspeicheröfen ab dem 1. Januar 2020 ohnehin nicht mehr betreiben dürfe. Im Vorgriff darauf könne es ihm nicht verwehrt werden, die Nachtspeicheröfen bereits heute auszubauen. Dies müsse der Mieter unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben dulden. Die EnEV 2009 sieht vor, dass elektrische Speicherheizsysteme (Nachtspeicherheizungen) schrittweise außer Betrieb genommen werden müssen. Dies gilt 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 im vorliegenden Fall vorhandenen Nachtspeicheröfen nicht mehr betrieben werden. Der Vermieter handele daher vorausschauend und wirtschaftlich sinnvoll, wenn er die alten Nachtspeicheröfen bereits heute entfernt und die Wärmeversorgung auf ein Zentralheizungssystem umstellt, anstatt weiter in ein Heizsystem investieren zu müssen, das in dieser Form lediglich noch knapp zehn Jahre betrieben werden darf. Es mache für den Vermieter keinen Sinn, die vorhandenen Nachtspeicheröfen durch neue zu ersetzen. Im Übrigen würde er damit dem Sinn und Zweck der EnEV 2009 und dem Willen des Gesetzgebers zur schrittweisen Außerbetriebsetzung von elektrischen Speichersystemen zuwider handeln. Das Urteil kann bei Bedarf im Bereich Recht angefordert werden.