



BGH ERLAUBT DEN EINBAU FUNKBASIERTER ABLESEGERÄTE

30.09.2011 Fachinformation

Der BGH hat durch ein Urteil vom 28. September 2011 (Az. VIII ZR 326/10), zu dem bisher nur die Pressemeldung vorliegt, über die Zulässigkeit des Einbaus von funkbasierten Ablesesystemen in Mietwohnungen entschieden. Der BGH erleichtert damit den Vermietern den Einbau moderner Ablesesysteme in den Wohnungen. Im Ausgangsfall ging es um ein Mehrfamilienhaus, das mit einer Zentralheizung ausgestattet war und in dem der Verbrauch über Verbrauchserfassungsgeräte für Wärme, Warm- und Kaltwasser erfasst wurde. Im Mai 2009 teilte die Vermieterin ihren Mietern mit, dass sie im Rahmen eines Regelaustauschs die Heizkostenverteiler durch ein funkbasiertes Ablesesystem ersetzen werde und funkbasierte Kaltwasserzähler einbauen wolle. Eine Mieterin verweigerte den beabsichtigten Austausch der Ableseeinrichtung mit der Begründung, in der von ihr angemieteten Wohnung kein mit Funk arbeitendes System einsetzen zu wollen. Die Vermieterin erhob daraufhin Klage auf Duldung des Austauschs der Ablesegeräte sowohl für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser. Die Klage war in allen Instanzen bis hin zum BGH erfolgreich. Die Revision der Mieterin hatte keinen Erfolg. Auch der BGH kam in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass die Mieterin den Einbau der funkbasierten Zähler zu dulden hat. Ein Anspruch hierauf ergebe sich für die Heizenergie- und Warmwasserzähler aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 der Heizkostenverordnung. Diese Norm erfasst entgegen der Ansicht der Mieterin nicht nur die Erstausrüstung der Mieträume mit Heizkostenerfassungsgeräten und den Austausch unbrauchbar gewordener Geräte, sondern begründet auch eine Duldungspflicht der Mieterin für den Austausch noch funktionstüchtiger Messgeräte durch modernere Systeme. Darüber hinaus besteht nach Auffassung des BGH gemäß § 554 Abs. 2 BGB auch ein Anspruch auf Duldung des Einbaus des funkbasierten Kaltwasserzählers. Die Vorinstanzen hatten einen derartigen Einbau als Wohnwertverbesserung angesehen. Dies bestätigte der BGH. Insbesondere könne es den Wert der Wohnung erhöhen, wenn diese zum Zweck der Ablesung nicht betreten werden müsse. Die gelte insbesondere deshalb, weil die Mieterin den Einbau von Heizkosten- und Warmwasserzähler ohnehin dulden müsse und so der Einbau von zwei verschiedenen Ablesesystemen vermieden werden könne. Bewertung des BBUMit diesem Urteil erleichtert der BGH den Vermietern erfreulicherweise den künftigen Einbau modernerer funkbasierter Ablesegeräte. Bislang stieß der Einbau derartiger Geräte vielfach auf Widerstand einiger Mieter. Künftig kann, gestützt auf diese Entscheidung, der Einbau besser umgesetzt werden. Sobald das Urteil im vollständigen Wortlaut vorliegt, wird es in die BBU-Medien veröffentlicht. Download der Pressemitteilung

Downloads

18EA4A6_18-11%20BGH%20Einbau%20funkbasierter%20Ableseger%C3%A4te%20-%20Anlage

162
PDF