



MIETER MUSS UMSTELLUNG DER HEIZUNG AUF ZENTRALHEIZUNG DULDEN, AUCH WENN ER SELBER EINE GASETAGENHEIZUNG EINGEBAUT HAT

21.03.2012 Fachinformation

Das LG Berlin (63. Zivilkammer) hat durch Urteil vom 10. Januar 2012 (Az. 63 S 203/11) veröffentlicht in Das Grundeigentum 2012, S. 270 ff. entschieden, dass der Mieter den Anschluss an eine vorhandene Zentralheizung dulden muss, auch wenn er 20 Jahre zuvor selber eine Gasetagenheizung eingebaut hatte. Dies gilt auch dann, wenn das für ihn eine unzumutbare Härte bedeuten würde. In dem entschiedenen Fall hatte der Mieter im Jahr 1989 die Wohnung aufgrund einer Mietermodernisierungsvereinbarung mit dem Vermieter auf eigene Kosten mit einer Gasetagenheizung ausgestattet. Diese hatte zuvor lediglich einen Ofen, bzw. ein Gasheizgerät. Im Gegenzug verpflichtete sich der Vermieter weitere Modernisierungsmaßnahmen mit Ausnahme energiesparender Maßnahmen nur mit Zustimmung des Mieters durchzuführen. Im Jahr 2011 machte der neue Vermieter dann die Duldung des Anschlusses der Wohnung an die bereits im Jahr 2000/2001 im Haus eingebaute Zentralheizung geltend. Der Mieter berief sich unter anderem auf unzumutbare Härte. Das AG hatte zunächst die Duldungsklage der Vermieters abgewiesen. Auf seine Berufung hin hat das LG Berlin das Urteil jedoch aufgehoben und den Mieter zur Duldung verpflichtet. Das LG Berlin kommt zu dem Ergebnis, dass der Mieter die Umstellung der von ihm auf eigene Kosten vor 20 Jahren eingebauten Gasetagenheizung auf die im Haus vorhandene Zentralheizung als Herstellung eines in Berlin "allgemein üblichen Zustandes" auch dann zu dulden hat, wenn der Einbau für ihn eine unzumutbare Härte darstellt. Maßgebend für die Modernisierung in Form einer Energieeinsparmaßnahme ist grundsätzlich der vom Vermieter ursprünglich zur Verfügung gestellte Zustand. Insofern spielt der später vom Mieter geschaffene Zustand, hier der Einbau der Gasetagenheizung, keine Rolle. Dieser Zustand sei zwischenzeitlich vom Mieter auch abgewohnt. Aus der Modernisierungsvereinbarung zwischen den Parteien ließ sich entnehmen, dass der Mieter im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses nach länger als 10 Jahren keine Entschädigung mehr für den Einbau der Heizung erhalten sollte. Ab diesem Zeitpunkt sollte die Gasetagenheizung wesentlicher Bestandteil des Hauses und damit in das Eigentum des Vermieters übergehen. Der vom Vermieter vorgesehenen Maßnahme stand nicht der Ausschluss weiterer Modernisierung in der zwischen den Parteien geschlossenen Vereinbarung entgegen. Ausdrücklich war ausgeführt, dass die Energiesparmaßnahmen möglich sein sollten.

<https://bbu.de/beitraege/mieter-muss-umstellung-der-heizung-auf-zentralheizung-dulden-auch-wenn-er-selber-eine-gasetagenheizung-eingebaut-hat>