



MIETER MUSS UMSTELLUNG DER HEIZUNG AUF FERNWÄRME AUS KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG DULDEN

26.09.2008 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 24. September 2008 entschieden, dass der Mieter den Anschluss seiner Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz nach § 554 Abs. 2 BGB zu dulden hat. Im zu entscheidenden Fall war die Wohnung der Beklagten mit einer Gasetagenheizung ausgestattet. Die Klägerin forderte von der Beklagten die Duldung von Bauarbeiten, mit denen das in den 20er Jahren erbaute Mehrfamilienhaus an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz angeschlossen werden sollte. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 24. September 2008 Az. VIII ZR 275/07 entschieden, dass es sich beim Anschluss der Wohnung der Beklagten an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie handelt, die der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat. Nach derzeitigem Erkenntnisstand führe ein solcher Anschluss gegenüber der bis dato in der Wohnung zur Erzeugung von Wärme für Heizung und Warmwasser vorhandenen Gasetagenheizung zu einer Primärenergie-Ersparnis. Damit handele es sich, wie sich aus der Entstehungsgeschichte und dem Zweck der Vorschrift ergebe, um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB. Dies gelte unabhängig davon, ob mit der Maßnahme auch eine Verringerung des Endenergieverbrauchs verbunden sei. Zu prüfen sei allein, ob eine nicht zu rechtfertigende Härte für den Mieter i. S. V. § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB vorliege. Hier liege jedoch das Korrektiv auf der Ebene des Mieters. Im zu entscheidenden Fall wurde eine unzumutbare Härte für den Mieter verneint. GdW und BBU begrüßen das Urteil, da es die Rechtssicherheit für die Vermieterseite erhöht. Bisher liegt lediglich die Presseerklärung des Bundesgerichtshofs vor, die von den Mitgliedsunternehmen im BBU-Net abgerufen werden kann. Ebenso kann die Presseerklärung des GdW zu der Thematik abgerufen werden. Sobald das Urteil mitsamt seiner Begründung vorliegt, wird der BBU weiterführend berichten. Presseerklärung des GdW Presseerklärung des Bundesgerichtshofs

Downloads

1F13A_PM%2039-08%20BGH%20Urteil	162 PDF
1F13E_18-08%20kraftwaermekopplg	162 PDF