



DULDUNGSPFLICHT DES MIETERS BEI UMSTELLUNG VON GASETAGEN- AUF ZENTRALHEIZUNG

27.03.2007 Fachinformation

Der Mieter muss die Umstellung von Gasetagen- auf Zentralheizung dulden, wenn der Vermieter eine hiermit verbundene Energieeinsparung nachweisen kann. Durch Urteil vom 27. November 2006, veröffentlicht in Das Grundeigentum 2007, S. 294 f., hat das LG Berlin einen Mieter zur Duldung des Einbaus einer Zentralheizung bei zuvor vorhandener Gasetagenheizung verurteilt. In dem entschiedenen Fall hatte zunächst der Vermieter den Einbau einer Gasetagenheizung durch den Mieter geduldet. Die Parteien hatten dabei eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen, worin sich der Vermieter verpflichtete, nach dem Einbau einer Gasetagenheizung durch den Mieter weitere Modernisierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Mieters durchzuführen. Eine diesbezügliche Ausnahme wurde jedoch für energiesparende Maßnahmen vereinbart. Die Arbeiten wurden im Jahr 1990 durchgeführt. Später wurde das Objekt verkauft. Der neue Eigentümer kündigte im August 2004 den Einbau einer Zentralheizung, den Anschluss an die zentrale Warmwasserversorgung sowie den Einbau von Warmwasserzählern an. Dies wurde auf die Einsparung von Heizenergie und Wasser gestützt. Der Vermieter baute eine Gasbrennwertheizung mit Warmwasserversorgung ein. Er berief sich darauf, dass diese einen Nutzungsgrad von 107 Prozent erziele, bis zu 70 Prozent weniger Energie als ein alter Heizkessel und 50 Prozent weniger als moderne Niedertemperaturkessel herkömmlicher Bauart benötige. In dem Verfahren wurde Beweis darüber erhoben, ob diese Gasbrennwertheizung mit Warmwasserversorgung im Verhältnis zur Beheizung mit Hilfe der vorhandenen Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung zu einer Einsparung von Heizenergie führe. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass bei Einsatz einer derartigen zentralen Heizungsanlage gegenüber einer dezentralen Heizungsanlage eine Einsparung von Primärenergie in Höhe von vier Prozent erreicht werde. Das LG Berlin kam aufgrund dieses Gutachtens zu dem Ergebnis, dass es sich um eine duldungspflichtige Maßnahme handle. Zuvor führt das Landgericht grundsätzlich aus, dass der Anschluss einer Wohnung an eine Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserversorgung gegenüber einer vorhandenen Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung grundsätzlich keine Verbesserung der Mietsache darstelle. Beide Formen der Sammelheizung hätten den gleichwertigen Vorteil, dass der Inhaber der Wohnung nicht mit Transport von Brennstoffen und dem Abtransport von Asche befasst sei und dass zudem eine kontinuierliche Regelung der Heiztemperatur in Abhängigkeit von den sich ändernden Außentemperaturen möglich sei. Die Etagenheizung habe zudem den Vorteil, dass auch an kühlen Tagen im Sommer eine kurzfristige Beheizung entsprechend der persönlichen Bedürfnisse des Mieters möglich sei. Von diesem Grundsatz ergebe sich jedoch eine Ausnahme für den Fall, dass eine Modernisierungsmaßnahme der Energieeinsparung diene. Eine solche Modernisierung könne auch dann gegeben sein, wenn es sich um den Anschluss an eine Zentralheizungsanlage handelt, die einen höheren Wirkungsgrad als eine vorhandene Gasetagenheizung habe. Eine Verbesserung des Wirkungsgrades könne sich aus dem technischen Fortschritt ergeben. Diesem Fortschritt sollte auch die von den Parteien in die Modernisierungsvereinbarung aufgenommene Öffnungsklausel Rechnung tragen. Dies sei nicht auf andere Maßnahmen, wie etwa die Anbringung einer Wärmedämmfassade oder den Einbau von Isolierglasfenstern beschränkt. Nähere Einzelheiten zu den technischen Ausführungen können dem Wortlaut des Urteils (Grundeigentum Heft 4/2007) entnommen werden. Das Gericht stellt nochmals klar, dass es im Rahmen des § 554 Abs. 2 BGB auf die Einsparung der Primärenergie ankomme.

