



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

UMSTELLUNG VON GASETAGEN- AUF BEWAG- FERNWÄRMEHEIZUNG IST UMLAGEFÄHIGE MODERNISIERUNGSMASSNAHME

10.11.2005 Fachinformation

Bei der Umstellung von Gasetagenheizung auf das Fernwärmenetz der BEWAG handelt es sich um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie, die der Mieter zu dulden hat. Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 25. Juli 2005, veröffentlicht in „Das Grundeigentum“ 2005, S. 1193, entschieden, dass die Umstellung einer vorhandenen Gasetagenheizung auf einen Anschluss an das Fernwärmenetz der BEWAG als Maßnahme zur Einsparung von Energie zu sehen ist, da das Fernwärmenetz überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeist wird. Auf das Gebot der Wirtschaftlichkeit komme es dabei nicht an. Im vorliegenden Fall war die Wohnung mit einer Gasetagenheizung ausgestattet. Der Vermieter wollte auf einen Fernwärmeanschluss an das BEWAG-Netz umstellen. Die Mieter, die zu DDR-Zeiten die Gasetagenheizung selbst eingebaut hatten, widersprachen der Modernisierungsmaßnahme und verweigerten die Duldung der Arbeiten. Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens, welches festgestellt hatte, dass der Anschluss der Wohnung an das Fernwärmenetz „zu einer Ersparnis an Primärenergie führe im Verhältnis zu der Erzeugung von Heizwärme mit Hilfe der in der Wohnung vorhandenen Gasetagenheizung“, kommt das Landgericht Berlin zu dem Ergebnis, dass es sich um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie handelt. Allein auf die Ersparnis der Primärenergie mit ihren begrenzten Ressourcen komme es - ausgehend von den umweltpolitischen Interessen des Gesetzgebers über den Duldungsanspruch des Vermieters aus § 554 Abs. 2 S. 1 BGB - an. Allerdings könne sich der Vermieter nicht auf eine Wohnwertverbesserung berufen, wenn die betreffenden Räumlichkeiten bereits mit einer Gasetagenheizung ausgestattet seien, die den Vorteil habe, dass sie den individuellen Bedürfnissen des Mieters angepasst und auch außerhalb der Heizperiode schnell in Betrieb genommen werden könne. Auch die im vorliegenden Fall getroffene individualvertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter schließe diese Duldungspflicht nicht aus. Danach hatte sich der Vermieter verpflichtet, für die Dauer des Mietverhältnisses weitere Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung des Mieters nur mit Zustimmung des Mieters durchzuführen. Allerdings wurden als Ausnahme „energiesparende Maßnahmen“ genannt. Weiter führt das Landgericht Berlin aus, dass das Gebot der Wirtschaftlichkeit hier nicht zu berücksichtigen sei. Es beruft sich insoweit auf die Rechtssprechung des BGH vom 3. März 2004. In diesem Urteil war die bis dahin übliche Grenze von 200 Prozent, die sich in der Rechtssprechung für Energiesparmaßnahmen herausgebildet hatte, abgelehnt worden. Mit dieser Entscheidung hat das Landgericht Berlin erstmals entgegen der bisherigen Rechtssprechung entschieden. Es bleibt abzuwarten, ob weitere Urteile in diese Richtung ergehen werden. Das Urteil kann bei Bedarf im Bereich Recht unter der Fax-Nr. 030/ 89 781-4142 abgerufen werden.

<https://bbu.de/beitraege/umstellung-von-gasetagen-auf-bewag-fernwaermeheizung-ist-umlagefaehige-modernisierungsmassnahme>