Umstellung von Gasetagenheizung auf Fernwärme als duldungspflichtige Modernisierung - Primärenergieeinsparung

BGB § 554

Eine duldungspflichtige Maßnahme i.S. von § 554 II BGB ist auch eine solche, die zur Einsparung von Primärenergie führt. Dem steht nicht entgegen, dass der Mieter nach Anschluss des Hauses an das Fernwärmenetz einen auf die Gesamtfläche des Hauses bezogenen Grundkostenanteil zu tragen hat und ihm deshalb ein individuell sparsames Heizverhalten nicht mehr in vollem Umfang zugute kommt. (Leitsatz der Redaktion)

LG Hamburg, *Urteil* vom 29. 9. 2005 - 334 S 48/04

Zum Sachverhalt:

Die Vermieter beabsichtigten, die Heizungs- und Warmwasserversorgung der Wohnung der Bekl. von einer Gasetagenheizung auf Fernwärme umzustellen, was sie unter dem 29. 9. 2001 ankündigten. Das beigefügte Gutachten wies eine Energieeinsparung von bis zu 16% und eine erwartete Mieterhöhung von 17,21 Euro/monatlich aus.

Das *AG Hamburg-Barmbek* hat die Klage abgewiesen. Die Berufung hatte Erfolg und führte zur Verurteilung der Bekl., den Kl. und den von den Kl. zu beauftragenden Handwerksfirmen den Zutritt zur Wohnung zu gewähren und den Anschluss der Heizungs- und Warmwasserleitung an das im Hause installierte Fernwärmenetz zu dulden, nachdem in zweiter Instanz eine ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen eingeholt worden ist.

Aus den Gründen:

1. Die Ankündigung der im Zusammenhang mit dem geplanten Fernwärmeanschluss in der Wohnung der Bekl. erforderlichen Maßnahmen hält die *Kammer* für ausreichend i.S. von § 554 III 1 BGB. An ihrer gegenteiligen Auffassung in dem Beschluss vom 19. 6. 2004 (in der Parallelsache 334 S 35/04) hält die *Kammer* nicht mehr fest, denn darin ist der Gesichtspunkt der Einsparung von Primärenergie nicht hinreichend berücksichtigt worden. Durch die Ankündigung soll der Mieter in die Lage versetzt werden nachzuvollziehen, ob durch die vorgesehene Maßnahme Energie eingespart wird. Angesichts der Rechtsprechung des *BGH* zu den Anforderungen einer Mieterhöhungserklärung wegen Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie (BeckRS 2003, 03579 = DWW 2003, 229 = WuM 2004, 154; BGHZ 150, 277 = NZM 2002, 519 = WuM 2002, 366) in Verbindung mit seiner Entscheidung in NZM 2004, 336 = WuM 2004, 285 über die Zulässigkeit einer Mieterhöhung wegen energiesparender Modernisierungsmaßnahmen im Bereich preisgebundenen Wohnraums ist es nicht erforderlich, dass sich aus der Mieterhöhungserklärung auch der Umfang der zu erwartenden Einsparung von Heizenergie ergibt.

Entsprechendes gilt für die Ankündigung der zu duldenden, den Mieter weniger belastenden Modernisierungsmaßnahmen. Nach Auffassung der *Kammer* gehören zu den nach § 554 II BGB duldungspflichtigen Maßnahmen auch solche, durch die Primärenergie eingespart wird. In dieser Vorschrift wird nicht nach verschiedenen Energiearten differenziert. Schon nach altem Recht (§ 541b BGB/§ 3 MHRG), nach dem es für die Duldungspflicht des Mieters auf die Einsparung von Heizenergie ankam, wurde dieser Begriff weit ausgelegt und hierfür die Maßnahmen aus dem zwischenzeitlich aufgehobenen § 4 III ModEnG herangezogen (Umstellung auf Fernwärme, Änderung von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, zur Verbrennung von Müll oder zur Verwertung von Abwärme gespeist wird; vgl. *Börstinghaus*, in: *Schmidt-Futterer*,

MietR, 7. Aufl., § 3 MHRG Rdnr. 76; *Blank/Börstinghaus*, Miete, 2. Aufl., § 554 Rdnrn. 18 bis 20).

Unter dem Gesichtspunkt der Einsparung von Primärenergie reicht hier für die Ankündigung der energiesparenden Maßnahme die Mitteilung aus, dass der Anschluss an das Fernwärmenetz der Hansestadt Hamburg geplant ist. Insoweit ist die allgemeine Kenntnis zu unterstellen, dass das städtische Fernwärmenetz zum großen Teil durch Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung betrieben wird und insoweit Primärenergie eingespart wird. Zumindest hätten die Bekl. diese Information unschwer durch Nachfrage bei der *HEW* oder durch Erkundigung bei einem Sachverständigen, was ihnen nach der Rechtsprechung des *BGH* (vgl. BGHZ 150, 277 = NZM 2002, 519 = WuM 2002, 366 [367]) zumutbar ist, erfahren können. Darüber hinaus ist die entsprechende Information mit dem dem Gutachten *S* beigefügten Zertifikat über den Primärenergiefaktor für das Heizwassernetz der *HEW* im Rechtsstreit nachgeliefert worden.

Diese Nachlieferung hält die *Kammer* hier für ausreichend, da es sich um eine allgemein zugängliche Information über die Art der Energiegewinnung des Hamburger Fernwärmenetzes handelt.

2. Die Duldungspflicht der Bekl. ist nach § 554 II 1 BGB begründet, denn nach den Ausführungen des Sachverständigen *S* wird durch den Anschluss der Wohnung der Bekl. an

das Hamburger Fernwärmenetz in erheblichem Umfang Primärenergie eingespart. Nach den Berechnungen des Sachverständigen führt eine Umstellung der in der Wohnung der Bekl. vorhandenen dezentralen Gastherme auf das zentrale Fernwärmesystem unter Berücksichtigung der Trinkwassererwärmung und Umstellung des bisherigen Gasherdes auf einen Elektroherd zu einer Primärenergieeinsparung von 34% (*Wird ausgeführt.*)

3. Die Bekl. haben nicht dargelegt, dass die Duldung der Maßnahme zur Umstellung auf Fernwärme für sie eine Härte i.S. von § 554 II 2 BGB bedeuten würde. Hierzu fehlt der Nachweis, dass sie subjektiv nach ihren finanziellen Möglichkeiten die zu erwartende Mieterhöhung von 17,21 Euro der bisherigen Nettokaltmiete von 421,81 Euro nicht oder nur mit großen Schwierigkeiten aufbringen können. Entsprechendes gilt für die nach dem Fernwärmeanschluss zu erwartenden Heiz- und Warmwasserkosten. Eine unzumutbare Härte kann nicht allein damit begründet werden, dass der Fernwärmeanschluss für die Bekl. als Mieter zu einer Erhöhung der Energiekosten für Heizung und Warmwasser führt. Schon im Rechtsentscheid des *OLG Karlsruhe* von 1984 (ZMR 1984, 412 = WuM 1985, 17) ist ausgeführt, dass Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie für den einzelnen Mieter nicht rentabel sein müssen im Hinblick auf das Allgemeininteresse an der dauerhaften Einsparung von Heizenergie. Dies hat der *BGH* bestätigt in seiner Entscheidung vom 3. 3. 2004, der die Mieterhöhung wegen Energieeinsparungen nicht an eine Heizkostenersparnis des Mieters bindet. Soweit die Bekl. darauf hinweisen, dass sie nach dem Fernwärmeanschluss auch einen flächenbezogenen Grundkostenanteil zu tragen haben und ihnen ihr sparsames Heizverhalten nicht mehr vollen Umfangs zugute kommt, kann hieraus eine subjektive Härte i.S. des Gesetzes nicht hergeleitet werden. Die Verteilung der Heizkosten nach Verbrauch und Fläche entspricht vielmehr den Vorgaben der Heizkostenverordnung; damit soll u.a. dem Umstand Rechnung getragen werden, dass auch der zeitweilig nicht/wenig Heizenergie verbrauchende Mieter allgemein von der Betriebsbereitschaft der Heizungsanlage profitiert.

(Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. A. Wilcken, Kiel)

Anm. d. Schriftltg.:

S. weiter zum Thema in diesem Heft die Beiträge *Wilcken* u. *Meyer-Harport* (S. 521 bzw. 524).