

ZfIR 2008, A 5

BGH: Anschluss an das umweltfreundliche Fernwärmenetz stellt Modernisierungsmaßnahme dar

Der Anschluss einer Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz stellt eine Modernisierungsmaßnahme (Maßnahme zur Einsparung von Energie) dar, die der Mieter grundsätzlich nach § 554 Abs. 2 BGB zu dulden hat, so der BGH in seinem Urteil vom **24.9.2008 – VIII ZR 275/07** (Vorinstanz: LG Berlin – Urt. v. 14.9.2007 – 63 S 207/06).

Die Klägerin nimmt die Beklagte, die eine mit einer Gasetagenheizung ausgestattete Wohnung der Klägerin in Berlin gemietet hat, auf Duldung insbesondere von Bauarbeiten in Anspruch, mit denen das in den 1920-er Jahren erbaute Mehrfamilienhaus an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz angeschlossen werden soll. Das AG hatte die Klage insoweit abgewiesen; auf die Berufung der Klägerin hatte das LG die Beklagte zur Duldung der Maßnahme verurteilt. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Zur Begründung führten die Richter des VIII. Zivilsenats aus: Nach der unangegriffenen Tatsachenfeststellung des Berufungsgerichts führe der Anschluss der Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz nach derzeitigem Erkenntnisstand zu einer Ersparnis an Primärenergie im Verhältnis zur Erzeugung von Wärme für Heizung und Warmwasser durch die in der Wohnung vorhandene Gasetagenheizung. Damit handele es sich, wie sich aus der Entstehungsgeschichte und dem Zweck der Vorschrift ergibt, 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.

Der Mieter sei gegenüber solchen Maßnahmen nicht schutzlos gestellt. Er brauche sie nicht zu dulden, wenn sie für ihn, seine Familie oder einen anderen Haushaltsangehörigen eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde (§ 554 Abs. 2 Satz 2 bis 4 BGB). Die Belange des Mieters werden in diesem Rahmen aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung gewahrt; damit wird insbesondere das finanzielle Interesse des Mieters, vor einer unzumutbaren Erhöhung der Miete oder der Betriebskosten bewahrt zu werden, geschützt.

Das Vorliegen einer unzumutbaren Härte für die Beklagte habe das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei verneint. Insbesondere kam eine Unzumutbarkeit unter finanziellem Gesichtspunkt nicht mehr in Betracht, nachdem die Klä-

ZfIR 2008, A 6

gerin im Berufungsverfahren auf eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung nach § 559 BGB verzichtet hatte. Auf eine theoretisch möglich Mieterhöhung nach § 558 BGB unter Berücksichtigung der ortsüblichen Vergleichsmiete komme es im Rahmen der Härteklausel des § 554 Abs. 2 BGB nicht an. Insoweit gelte nichts anderes als für die Mitteilungspflicht nach § 554 Abs. 3 BGB. Nach dieser Vorschrift hat der Vermieter dem Mieter vor der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen – unter anderem – die zu erwartende Mieterhöhung mitzuteilen. Auch diese Bestimmung beziehe sich nur auf die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen mögliche Mieterhöhung nach § 559 BGB und nicht auf eine etwaige Erhöhung der Vergleichsmiete nach § 558 BGB.

(Quelle: PM des BGH vom 24.9.2008 – Nr. 179/2008)