

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 149/2011

Bundesgerichtshof bejaht Anspruch des Vermieters auf Einbau von funkbasierten Ablesegeräten

Der Bundesgerichtshof hat heute eine Entscheidung zur Zulässigkeit des Einbaus von funkbasierten Ablesesystemen in Mietwohnungen getroffen.

Die Klägerin ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, in der die Beklagte eine Wohnung angemietet hat. Das Anwesen ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. Der Verbrauch wird über Verbrauchserfassungsgeräte für Wärme, Warm- und Kaltwasser erfasst.

Im Mai 2009 teilte die Klägerin ihren Mietern mit, dass sie im Rahmen eines Regelaustauschs die Heizkostenverteiler durch ein funkbasiertes Ablesesystem ersetzen werde. Die Beklagte verweigerte den beabsichtigten Austausch der Ableseeinrichtungen mit der Begründung, in der von ihr angemieteten Wohnung kein mit Funk arbeitendes System einsetzen zu wollen. Der auf Duldung des Austausches der vorhandenen Ablesegeräte für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser gegen ein Funksystem gerichteten Klage haben die Vorinstanzen stattgegeben.

Die dagegen gerichtete Revision der Mieterin hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Beklagte den Einbau der funkbasierten Zähler zu dulden hat. Ein Anspruch ergibt sich für die Heizenergie- und Warmwasserzähler aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenVO)*. Diese Norm erfasst entgegen der Ansicht der Revision nicht nur die Erstausrüstung der Mieträume mit Heizkostenerfassungsgeräten und den Austausch unbrauchbar gewordener Geräte, sondern begründet auch eine Duldungspflicht des Mieters für den Austausch noch funktionstüchtiger Messgeräte durch modernere Systeme.

Zudem besteht gemäß § 554 Abs. 2 BGB** ein Anspruch auf Duldung des Einbaus des funkbasierten Kaltwasserzählers. Die vom Berufungsgericht insoweit vorgenommene tatrichterliche Würdigung dahingehend, dass es sich hierbei um eine Wohnwertverbesserung handele, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Insbesondere kann es den Wert der Wohnung erhöhen, wenn diese zum Zwecke der Ablesung nicht betreten werden muss, zumal die Beklagte ohnehin den Einbau von Heizkosten- und Warmwasserzähler dulden muss und so der Einbau von zwei verschiedenen Ablesesystemen vermieden werden kann.

*** § 4 HeizkostenVO: Pflicht zur Verbrauchserfassung**

(1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.

(2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. ...

****§ 554 BGB: Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist. ...

Urteil vom 29. September 2011 – VIII ZR 326/10

AG Heidelberg, Urteil vom 12. März 2010 - Az. 26 C 439/09;

LG Heidelberg, Urteil vom 19. November 2010- Az. 5 S 34/10

Karlsruhe, den 28. September 2011

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501