



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 275/07

Verkündet am:
24. September 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 554 Abs. 2 und 3

- a) Der Anschluss einer mit einer Gasetagenheizung ausgestatteten Mietwohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz ist eine Maßnahme zur Einsparung von Energie, die der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat.
- b) Die Pflicht zur Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung (§ 554 Abs. 3 BGB) bezieht sich nur auf die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zu erwartende Mieterhöhung nach § 559 BGB und nicht auf eine etwa mögliche Erhöhung der Vergleichsmiete nach § 558 BGB.

BGH, Urteil vom 24. September 2008 - VIII ZR 275/07 - LG Berlin

AG Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. September 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Wiechers und Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Hessel sowie den Richter Dr. Achilles

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das am 14. September 2007 verkündete Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in einem Mehrfamilienhaus in Berlin. Das Gebäude ist Teil einer in den 1920er Jahren erbauten Wohnanlage; das Rohrleitungssystem für Kaltwasser und Schmutzwasser wurde seitdem nicht erneuert. Die Wohnungen verfügen über Gasetagenheizungen.
- 2 Mit Schreiben vom 15. August 2005 kündigte die Klägerin an, dass in den Bädern und Küchen der Wohnungen ab dem 16. November 2005 "Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen" durchgeführt werden sollten. Als geplante Maßnahmen waren in dem Schreiben insbesondere aufgeführt der

Anschluss des Gebäudes und der einzelnen Wohnungen an das Fernwärmenetz mit zentraler Warmwasserversorgung, die Erneuerung der Rohrleitungen für Kaltwasser und Schmutzwasser im gesamten Gebäude, der Einbau eines Installationsschachtes in Bad und Küche für die neuen Rohrleitungen (Heizung, Warm- und Kaltwasser, Schmutzwasser), der Einbau einer Raumsparwanne im Bad, die Neuverfließung des Bades sowie die Installation von Warm- und Kaltwasserzählern in Bad und Küche. Die Beklagte erklärte sich nicht bereit, die Maßnahmen in ihrer Wohnung zu dulden.

- 3 Die Klägerin hat die Beklagte auf Duldung der Arbeiten in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat die Beklagte verurteilt, lediglich die Installation eines Einhebelmischers in der Küche zu dulden; hinsichtlich der weitergehenden Baumaßnahmen hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage durch Versäumnis- und Schlussurteil vom 2. März 2007 im Wesentlichen stattgegeben; den Einspruch der Beklagten hat das Landgericht durch das angefochtene Urteil zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Abweisung der Klage nur noch hinsichtlich der im Tenor des Versäumnis- und Schlussurteils als Modernisierungsmaßnahmen aufgeführten Baumaßnahmen (insbesondere Anschluss des Gebäudes an das Fernwärmenetz mit zentraler Warmwasserversorgung, Kalt- und Warmwasserzähler in Bad und Küche, Verlegung einer Unterputzleitung mit Fehlstromschutzschalter und neue Verfließung der Wände des Bades); soweit die Beklagte zur Duldung von Instandsetzungsarbeiten verurteilt worden ist (insbesondere Erneuerung der Kalt- und Schmutzwasserleitungen sowie Einbau einer Raumsparbadewanne), nimmt die Beklagte dies hin.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit
im Revisionsverfahren von Interesse, ausgeführt:

6 Die Klägerin könne gemäß § 554 Abs. 2 BGB die Duldung des Anschlusses der Heizung und der Warmwasserversorgung in der Wohnung der Beklagten an die Fernwärmeversorgung verlangen. Zwar begründe der Anschluss an das Fernwärmenetz regelmäßig keine Wohnwertverbesserung, wenn die betreffenden Räumlichkeiten bereits mit einer Gasetagenheizung ausgestattet seien. Dem Anwendungsbereich des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB unterfielen indes auch Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wie sie durch den Anschluss der Wohnung an das Fernwärmenetz bewirkt werde. Dies führe zu einer Ersparnis an Primärenergie im Verhältnis zu der Erzeugung von Wärme für Heizung und Warmwasser durch die in der Wohnung vorhandene Gasetagenheizung. Die Ersparnis an Primärenergie sei darauf zurückzuführen, dass das Fernwärmenetz überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeist werde. Hieraus ergebe sich nach DIN V 4701-10: 2001-02 ein durchschnittlicher Primärenergiefaktor von 0,7, der bei der Gasetagenheizung bei 1,1 liege. Es komme nicht darauf an, ob für die Beheizung der Wohnung tatsächlich weniger Energie verbraucht werde. Es könne auch dahinstehen, ob sich die von der Beklagten zu tragenden Kosten verringerten und insbesondere unter Berücksichtigung einer Mieterhöhung wirtschaftlich seien. Denn der Gesetzgeber habe im volkswirtschaftlichen Interesse an einer Modernisierung des Wohnungsbestandes - auch zum Zwecke der Energieeinsparung - von einer begrenzenden Regelung bewusst abgesehen. Auch die Einsparung (nur) von Primärenergie mit ihren

begrenzten Ressourcen werde nach den umweltpolitischen Interessen des Gesetzgebers im Interesse der Allgemeinheit vom Duldungsanspruch nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB erfasst.

7 Eine nicht zu rechtfertigende Härte sei für die Beklagte mit dem Anschluss der Wohnung an die Fernwärmeversorgung nicht verbunden. In finanzieller Hinsicht habe die Klägerin auf einen Modernisierungszuschlag nach § 559 BGB verzichtet. Ohne Erfolg mache die Beklagte geltend, dass sich eine Härte aus einer etwa nach § 558 BGB möglichen Mieterhöhung ergebe. Weder Wortlaut noch Sinn und Zweck der Vorschrift des § 554 Abs. 2 BGB erforderten die Mitteilung einer theoretisch möglichen Mieterhöhung nach § 558 BGB.

8 Die Modernisierung des Bades sei wohnwerterhöhend. Ein hoher und durchgehender Fliesenspiegel im Bad bestehe als vermierterseitige Ausstattung noch nicht. Der Umstand, dass die Beklagte im Jahr 1998 das Bad bis zu einer Höhe von 2,30 Meter verflieset und mit einer verblendeten Badewanne ausgestattet habe, bleibe außer Betracht, weil den Modernisierungsmaßnahmen nur der vermierterseitig geschaffene Zustand der Wohnung gegenüberzusetzen sei. Die Klägerin habe hinsichtlich des mittlerweile abgewohnten Umbaus durch die Beklagte nicht auf Rückbauansprüche verzichtet.

II.

9 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass die Beklagte verpflichtet ist, die im Tenor des Versäumnis- und Schlussurteils vom 2. März 2007 als Modernisierungsmaßnahmen aufgeführten Bauarbeiten in der Mietwohnung zu dulden. Der Anschluss der Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz ist eine Modernisierungsmaßnahme, zu deren Duldung die Beklagte nach § 554 Abs. 2

BGB verpflichtet ist. Bei den noch strittigen weiteren Arbeiten handelt es sich zum Teil ebenfalls um Modernisierungsmaßnahmen (Kalt- und Warmwasserzähler in Bad und Küche, Verlegung einer Unterputzleitung mit Fehlstromschutzschalter im Bad) und im Übrigen (neue Verfließung der Wände des Bades) um Instandsetzungsarbeiten, die infolge der von der Beklagten zu dulden- den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bad notwendig werden und deshalb von der Beklagten ebenfalls zu dulden sind.

10 1. Entgegen der Auffassung der Revision steht der Duldungspflicht der Beklagten, soweit es um Modernisierungsmaßnahmen geht, die Bestimmung des § 554 Abs. 3 BGB nicht entgegen.

11 Nach § 554 Abs. 3 BGB hat der Vermieter dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht nur nähere Angaben zu den Maßnahmen selbst, sondern auch die (dadurch) zu erwartende Mieterhöhung spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Diesen Anforderungen genügt das Schreiben der Klägerin vom 15. August 2005; es enthält in der Anlage 8 die erforderlichen Angaben zur - von der Klägerin damals noch beabsichtigten - Mieterhöhung nach § 559 BGB. Dies stellt auch die Revision nicht in Frage.

12 Die Revision meint aber, das Duldungsverlangen der Klägerin genüge seit dem im Berufungsverfahren erklärten Verzicht der Klägerin auf eine Mieterhöhung nach § 559 BGB nicht mehr den Anforderungen des § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB, weil die Klägerin nicht dargelegt habe, ob und in welcher Höhe aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen anstelle einer Mieterhöhung nach § 559 BGB etwa eine Mieterhöhung nach § 558 BGB zu erwarten sei; darin liege ein Verstoß gegen die Mitteilungspflicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB, der

zur Folge habe, dass die Beklagte die avisierten Modernisierungsmaßnahmen insgesamt nicht zu dulden habe. Damit dringt die Revision nicht durch.

- 13 Die Pflicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB zur Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung bezieht sich nur auf die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen mögliche Mieterhöhung nach § 559 BGB und nicht auf eine etwaige Erhöhung der Vergleichsmiete nach § 558 BGB. Dies ergibt sich aus dem Sachzusammenhang zwischen der Pflicht des Mieters, Modernisierungsmaßnahmen nach vorheriger Ankündigung zu dulden (§ 554 Abs. 2 und 3 BGB), und der Berechtigung des Vermieters, die Miete aufgrund solcher Maßnahmen - unabhängig von der Vergleichsmiete (§ 558 BGB) - um einen bestimmten Prozentsatz der Baukosten zu erhöhen (§ 559 BGB).
- 14 a) Bei den Bestimmungen in § 554 Abs. 2 und 3 BGB einerseits und § 559 BGB andererseits handelt es sich um korrespondierende Regelungen, die zum Gegenstand haben, ob der Mieter zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet ist und der Vermieter aufgrund solcher Maßnahmen zu einer Erhöhung der jährlichen Miete um einen absoluten Betrag von 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten berechtigt ist. Dementsprechend hat der Vermieter in dem Erhöhungsverlangen gemäß § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB nur den nach § 559 BGB zu errechnenden Erhöhungsbetrag darzulegen, den er zu verlangen beabsichtigt. Damit genügt der Vermieter seiner Mitteilungspflicht.
- 15 Eine nach Durchführung der Modernisierung etwa mögliche Erhöhung der Vergleichsmiete nach § 558 BGB ist, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, nicht Gegenstand der Mitteilungspflicht. Dies kommt insbesondere darin zum Ausdruck, dass bei einer fehlenden Mitteilung über die zu erwartende Mieterhöhung eine Sanktion nur hinsichtlich des Modernisierungszuschlags nach § 559 BGB vorgesehen ist (§ 559b Abs. 2 Satz 2 BGB), nicht

aber hinsichtlich einer möglichen Mieterhöhung nach § 558 BGB, die nicht den materiell-rechtlichen Voraussetzungen des § 554 Abs. 2 BGB und damit auch nicht in formeller Hinsicht der Mitteilungspflicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB unterliegt. Daran, dass sich die Mitteilungspflicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB nur auf den Modernisierungszuschlag nach § 559 BGB und nicht auf die Vergleichsmiete nach § 558 BGB bezieht, ändert sich nichts dadurch, dass der Vermieter - wie hier die Klägerin - auf eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verzichtet.

16 b) Dies entspricht auch den Vorläuferbestimmungen in § 541b BGB und § 3 MHG, denen gegenüber die Neuregelung der §§ 554, 559 BGB hinsichtlich der Mitteilungspflicht keine sachliche Änderung gebracht hat.

17 Zur Mitteilungspflicht nach § 541b Abs. 2 BGB ist aus den Gesetzesmaterialien ersichtlich und entsprach es einhelliger Auffassung, dass im Duldungsverlangen als zu erwartende Mieterhöhung (nur) der nach den Grundsätzen des § 3 MHG (bzw. bei preisgebundenem Wohnraum nach den verschiedenen Preisvorschriften) zu berechnende absolute Erhöhungsbetrag anzugeben ist (BT-Drs. 9/2079, S. 13; BayObLGZ 2000, 321, 324 m.w.N.). Dementsprechend wurde ein Ankündigungsschreiben den Anforderungen des § 541b BGB auch dann gerecht, wenn es ausdrücklich mitteilte, dass die vorgesehene Maßnahme keine Mieterhöhung nach § 3 MHG nach sich zieht (BayObLG aaO). Angaben zu einer theoretisch möglichen Erhöhung der Vergleichsmiete wurden im Hinblick auf § 541b BGB nicht verlangt (vgl. BayObLG aaO).

18 Hinsichtlich der Mitteilungspflicht hat sich an dieser Rechtslage durch die Neuregelung der §§ 554, 559 BGB nichts geändert (vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 49 f.). Dementsprechend ist in den Gesetzesmaterialien nicht die Rede davon, dass die Mitteilung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB - anders als nach der

früheren Regelung des § 541b Abs. 2 BGB - nunmehr etwa (auch) Angaben zu einer etwaigen Erhöhung der Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu enthalten hätte. Solche Angaben sind damit nach wie vor nicht Gegenstand der Mitteilung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB, und zwar auch dann nicht, wenn der Vermieter auf eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verzichtet.

19 2. Die Beklagte ist verpflichtet, den Anschluss ihrer Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz und die damit verbundenen Arbeiten im Bad und in der Küche ihrer Wohnung zu dulden. Hierbei handelt es sich, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie (§ 554 Abs. 2 Satz 1 BGB).

20 a) Das Berufungsgericht hat hierzu festgestellt, dass 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 führt. Diese Tatsachenfeststellung wird von der Revision nicht angegriffen und ist damit für das Revisionsverfahren bindend (§ 559 Abs. 2 ZPO).

21 b) Die Revision ist der Auffassung, eine Duldungspflicht nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB bestehe für die Beklagte nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachverhalt gleichwohl nicht. Da das Berufungsgericht offen gelassen habe, ob mit dem Anschluss an die Fernwärmeversorgung nicht nur eine Einsparung an Primärenergie, sondern auch eine Einsparung der in der Wohnung verbrauchten Endenergie verbunden wäre, sei revisionsrechtlich davon auszugehen, dass dies nicht der Fall sei. Zur Duldung des Anschlusses an die Fernwärmeversorgung sei die Beklagte unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung aber nur dann verpflichtet, wenn für die Beheizung ihrer

Wohnung tatsächlich weniger Endenergie verbraucht werde; die bloße Einsparung an Primärenergie reiche nicht aus. Damit dringt die Revision nicht durch.

22 Unabhängig davon, ob mit dem Anschluss der Mietsache an ein aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz (auch) eine Verringerung des Endenergieverbrauchs verbunden ist, handelt es sich hierbei um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB. Dies ergibt sich aus der Entstehungsgeschichte und dem aus den Gesetzesmaterialien ersichtlichen Zweck der Vorschrift und entspricht auch der in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und im Schrifttum überwiegend vertretenen Auffassung (LG Berlin, GE 1997, 491; NJW-RR 2001, 1590; GE 2005, 1193; GE 2007, 849; LG Hamburg, NZM 2006, 536; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 554 Rdnr. 48; Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 554 Rdnr. 19; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 554 Rdnr. 8; Kinne in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 5. Aufl., § 554 Rdnr. 74; MünchKommBGB/Bieber, 5. Aufl., § 554 Rdnr. 18; Heilmann, jurisPK-BGB, 3. Aufl., § 554 Rdnr. 12; Schmid, Mietrecht, § 554 Rdnr. 22; Wilcken, NZM 2006, 521 ff.; W. Lorenz in: Blümmel/Blömeke, Die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum, 3. Aufl., S. 165; vgl. auch Sternel, NZM 2001, 1058, 1059; aA LG Berlin, GE 1988, 731; LG Hamburg, WuM 2002, 375; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 9. Aufl., § 554 BGB Rdnr. 152; Meyer-Harport, NZM 2006, 524 ff.). Ob der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB auch andere Maßnahmen zu dulden hat, mit denen (lediglich) Primärenergie eingespart wird, bedarf im vorliegenden Fall keiner Entscheidung.

23 aa) Eine Verpflichtung des Mieters, den Anschluss der Mietsache an ein aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz zu dulden, war erstmals im Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie in der Fassung der Bekannt-

machung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I, S. 993; im Folgenden: Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz - ModEnG) normiert. Im Katalog des § 4 Abs. 3 ModEnG war die "Änderung von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung ... gespeist wird," als Beispiel für "bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken (energiesparende Maßnahmen)," ausdrücklich genannt; diese Maßnahme hatte der Mieter nach § 20 ModEnG - vorbehaltlich einer unzumutbaren Härte - zu dulden. Die Duldungspflicht bezog sich nach der Gesetzesbegründung nicht nur auf die Änderung zentraler Heizungs- und Warmwasseranlagen, sondern auch auf "Stockwerksheizungen" (BT-Drs. 8/1692, S. 10) wie etwa Gasetagenheizungen.

24 Die Förderung heizenergiesparender Maßnahmen aus öffentlichen Mitteln und die auf solche Maßnahmen bezogene Duldungspflicht des Mieters waren nach dem Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz nicht von einer Verminderung des Endenergieverbrauchs und einer entsprechenden Energiekostensparnis für den Mieter abhängig; es ging nach der Gesetzesbegründung ganz allgemein darum, dass der Volkswirtschaft auch in Zukunft Energie in ausreichender Menge und zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht (aaO, S. 1). Dass diese Zielsetzung nicht auf eine Verminderung des Endenergieverbrauchs beschränkt war, sondern auch die Einsparung des Verbrauchs von Primärenergie umfasste, geht aus dem Hinweis auf die "begrenzten Ressourcen" hervor (aaO). Auf dieser Zielsetzung beruhte die gesetzlich ausdrücklich geregelte Pflicht des Mieters zur Duldung des Anschlusses eines Gebäudes an eine aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmeversorgung, auch wenn in den Gesetzesmaterialien zu § 4 Abs. 3 ModEnG der Begriff der Primärenergie noch nicht verwendet wird.

25 bb) An der aus dem Allgemeininteresse abgeleiteten Pflicht des Mieters zur Duldung der in § 4 Abs. 3 ModEnG aufgeführten Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie hat sich in der Folgezeit nichts geändert. Die Duldungspflicht des Mieters wurde im Zuge späterer Gesetzesänderungen über das Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz hinaus auf andere Bereiche ausgeweitet, zu keinem Zeitpunkt aber dahin eingeschränkt, dass die Maßnahmen des § 4 Abs. 3 ModEnG wie etwa der Anschluss der Mietsache an ein aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz etwa nicht mehr vom Mieter zu dulden wären.

26 (1) Die Pflicht des Mieters zur Duldung der Maßnahmen des § 4 Abs. 3 ModEnG wurde durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) aus § 20 ModEnG in das Bürgerliche Gesetzbuch übertragen und war zunächst in § 541b BGB geregelt. Damit verbunden war eine Erweiterung der Duldungspflicht auf nichtsubventionierte Energiesparmaßnahmen, nicht jedoch eine Einschränkung hinsichtlich der in § 4 Abs. 3 ModEnG aufgeführten Maßnahmen; die Gesetzesbegründung nahm ausdrücklich auf den Katalog des § 4 Abs. 3 ModEnG Bezug (BT-Drs. 9/2079, S. 10). Der Anschluss an ein aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz war damit vom Mieter auch nach § 541b BGB - in den Grenzen der in dieser Vorschrift enthaltenen Härteklausel - weiterhin zu dulden. Die spätere Beendigung der öffentlichen Förderung von Energiesparmaßnahmen nach dem Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz und die damit einhergehende Aufhebung dieses Gesetzes ändern nichts an der § 541b BGB zugrunde liegenden Intention des Gesetzgebers, dass der Mieter Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 ModEnG weiterhin zu dulden hat; mit der Neuregelung des § 541b BGB wurde gerade eine Erweiterung dieser Pflicht bezweckt, indem solche Maßnahmen unabhängig von ihrer Subventionierung sollten zu dulden sein (aaO).

27

(2) Auch die im Zuge der Mietrechtsreform eingeführte Neuregelung des § 554 BGB brachte insoweit keine Änderung. Mit ihr wurde die Duldungspflicht des Mieters auf Maßnahmen zur Einsparung aller Arten von Energie erweitert (BT-Drs. 14/4553, S. 49). Als Beispiele für diese Erweiterung werden in der Gesetzesbegründung Stromeinsparungsmaßnahmen angeführt (aaO); eine Einschränkung der bereits nach § 541b BGB bestehenden Pflicht des Mieters zur Duldung heizenergiesparender Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 ModEnG war nicht beabsichtigt. Vielmehr wird hervorgehoben, dass der Inhalt des bisherigen § 541b BGB über die Duldungspflicht des Mieters im Wesentlichen übernommen wird und lediglich eine Erweiterung auf andere Energiearten "statt bisher nur Heizenergie" erfolgt, um "Energieeinsparungen insgesamt zu fördern" (aaO, S. 49, 58). Dem entspricht auch die gesetzgeberische Zielsetzung der Mietrechtsreform, "volkswirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen" zu fördern (aaO, S. 2, 36; vgl. auch Senatsurteile vom 3. März 2004 - VIII ZR 149/03, WuM 2004, 285 = NJW 2004, 1738, unter II 2 e bb (2), vom 18. Juli 2007 - VIII ZR 285/06, NJW 2007, 3122, Tz. 12 ff., und vom 9. April 2008 - VIII ZR 287/06, NJW 2008, 2031, Tz. 11, jeweils zu § 559 BGB). Ebenso wie in der Gesetzesbegründung zu § 4 Abs. 3 ModEnG (BT-Drs. 8/1692, aaO) wird auch in der Gesetzesbegründung des Mietrechtsreformgesetzes betont, "dass in Zukunft ein sparsamer Umgang mit Energieressourcen immer nötiger wird" (BT-Drs. 14/4553, S. 36). Damit ist die Einsparung von Primärenergie durch einen möglichst geringen Verbrauch fossiler Brennstoffe weiterhin gesetzgeberisches Ziel. Angesichts dieser auch ökologische Gesichtspunkte einbeziehenden Begründung der Duldungspflicht des Mieters ist kein Raum für die Annahme, dass der bisher nach § 541b BGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 ModEnG zu duldende Anschluss der Mietsache an ein aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz aufgrund der Neurege-

lung in § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB etwa keine vom Mieter zu dulddende Energiesparmaßnahme mehr darstellen sollte.

28 cc) Schützenswerte Interessen des Mieters stehen dieser Auslegung des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht entgegen. Aus der Begründung für die Neuregelung des § 554 BGB und der korrespondierenden Bestimmung in § 559 BGB über eine aufgrund von Maßnahmen nach § 554 BGB zulässige Mieterhöhung geht, wie ausgeführt, hervor, dass hierbei volkswirtschaftliche und umweltpolitische Interessen im Vordergrund stehen und nicht das finanzielle Interesse des Mieters etwa an einer Senkung seiner Heizkosten (vgl. auch Senatsurteil vom 3. März 2004, aaO, unter II 2 e bb, zu § 559 BGB). Dementsprechend sind die Interessen des Mieters bei der Auslegung des Begriffs der energiesparenden Maßnahmen, die der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat, nicht zu berücksichtigen. Daraus folgt nicht, dass der Mieter gegenüber Modernisierungsmaßnahmen schutzlos gestellt ist. Die Belange des Mieters werden aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung im Rahmen der Härteklausel des § 554 Abs. 2 Satz 2 bis 4 BGB gewahrt; damit wird insbesondere das finanzielle Interesse des Mieters, vor einer unzumutbaren Erhöhung der Miete oder der Betriebskosten bewahrt zu werden, geschützt (vgl. Senatsurteil aaO, unter II 2 e bb (4)). Es ist kein Grund dafür ersichtlich, warum der Mieter die Duldung einer ökologisch und volkswirtschaftlich sinnvollen Maßnahme zur Energieeinsparung darüber hinaus auch dann sollte verweigern dürfen, wenn seine finanziellen oder sonstigen Interessen nicht in einer Weise berührt sind, welche die Anwendung der Härteklausel rechtfertigen.

29 c) Die Pflicht der Beklagten zur Duldung des Anschlusses ihrer Wohnung an die Fernwärmeversorgung ist nicht wegen einer unzumutbaren Härte nach § 554 Abs. 2 Satz 2 bis 4 BGB ausgeschlossen.

- 30 Die Beurteilung, ob eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB für den Mieter oder dessen Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, obliegt dem Tatrichter, der aufgrund einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalles die Interessen der Beteiligten gegeneinander abzuwägen hat (Staudinger/Emmerich, aaO, Rdnr. 28; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, aaO, Rdnr. 186 ff.; MünchKomm/Bieber, aaO, Rdnr. 23). Das Berufungsgericht ist unter Berücksichtigung der von der Beklagten geltend gemachten Nachteile zu der Auffassung gelangt, dass der Anschluss des Gebäudes und der Wohnung an die Fernwärmeversorgung für die Beklagte keine unzumutbare Härte bedeutet. Diese tatrichterliche Würdigung ist frei von Rechtsfehlern.
- 31 Auf eine unzumutbare Härte wegen einer für die Beklagten nicht tragbaren Mieterhöhung beruft sich die Beklagte im Revisionsverfahren nicht mehr. Eine Unzumutbarkeit unter finanziellem Gesichtspunkt kommt auch nicht mehr in Betracht, nachdem die Klägerin im Berufungsverfahren auf eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verzichtet hat. Auf eine theoretisch mögliche Mieterhöhung nach § 558 BGB kommt es, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, im Rahmen der Härteklausele des § 554 Abs. 2 BGB nicht an. Insofern gilt nichts anderes als für die Mitteilungspflicht nach § 554 Abs. 3 BGB.
- 32 Vergeblich macht die Revision geltend, die Umstellung auf Fernwärme bedeute für die Beklagte deshalb eine unzumutbare Härte, weil die Beklagte die Heizungsanlage dann nicht mehr - wie bei der Gasetagenheizung - nach Belieben in Betrieb nehmen könne. Das Berufungsgericht hat sich mit diesem Vorbringen auseinandergesetzt, es jedoch für nicht durchgreifend erachtet. Dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Soweit die Revision vorbringt, die Fernwärmeversorgung vermöge das altersbedingt erhöhte Wärmebedürfnis der

Beklagten nicht ausreichend zu befriedigen, handelt es sich um neuen Sachvortrag, der im Revisionsverfahren nicht zu berücksichtigen ist (§ 559 Abs. 1 ZPO).

33 3. Das Berufungsgericht hat die Beklagte zur Duldung einer Neuverfließung der Wände des Bades mit der Begründung verurteilt, hierbei handele es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Hinblick auf den Wohnkomfort, weil ein hoher und durchgehender Fliesenspiegel im Bad als vermierterseitige Ausstattung noch nicht bestanden habe; die von der Beklagten im Jahr 1998 vorgenommene Verfließung des Bades habe bei der Beurteilung nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB außer Betracht zu bleiben. Die Revision greift die Ausführungen des Berufungsgerichts mit der Begründung an, für die Duldungspflicht nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB komme es bei Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache nicht auf den ursprünglichen, sondern auf den gegenwärtigen Zustand der Mietsache an; vom Mieter mit Zustimmung des Vermieters durchgeführte Verbesserungsmaßnahmen seien deshalb bei der Beurteilung, ob eine Modernisierungsmaßnahme vorliege, zu berücksichtigen.

34 Es kann dahingestellt bleiben, ob der Standpunkt des Berufungsgerichts oder die Auffassung der Revision zutrifft. Die aufgeworfene Rechtsfrage ist im vorliegenden Fall nicht entscheidungserheblich. Nachdem die Beklagte durch das insoweit rechtskräftige Versäumnis- und Schlussurteil des Landgerichts vom 2. März 2007 bereits verurteilt worden ist, die Entfernung der alten Badewanne und den Einbau einer neuen Raumsparbadewanne zu dulden, wird die von der Beklagten im Jahr 1998 vorgenommene Verfließung des Bades infolge dieser Baumaßnahmen auf einer nicht unerheblichen Fläche ohnehin zerstört. Erheblich in Mitleidenschaft gezogen wird die vorhandene Verfließung des Bades darüber hinaus durch weitere Arbeiten, welche die Beklagte aufgrund des Sach- und Streitstands im Revisionsverfahren ebenfalls zu dulden hat (insbesondere Verlegung einer Unterputz-Leitung für einen Fehlstromschutzschalter,

Unterputz-Spülkasten für die Toilette, Einbau von Installationsschächten für Warm- und Kaltwasser, Abwasser und Heizung). Bei dieser Sachlage kommt es auf die Frage, ob eine Neuverfließung des Bades - für sich genommen - eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB wäre, nicht an. Denn infolge der umfangreichen Bauarbeiten im Bad, welche die Beklagte zu dulden hat, muss die Verfließung der Wände des Bades zwangsläufig erneuert werden. Die Neuverfließung des Bades stellt damit lediglich eine Folgemaßnahme dar, die aufgrund der von der Beklagten zu duldenen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bad notwendig wird und deshalb von der Beklagten nach § 554 Abs. 1 und 2 BGB ebenfalls zu dulden ist.

35

4. Hinsichtlich des Warmwasserzählers im Bad beanstandet die Revision nur, dass die vom Berufungsgericht im Tenor seines Versäumnis- und Schlussurteils vom 2. März 2007 in Bezug genommene Skizze, aus der sich die Lage des Warmwasserzählers im Bad ergeben soll, der Urteilsausfertigung nicht beigefügt war. Dieser Einwand ist, worauf die Revisionserwiderung mit Recht hinweist, im Vollstreckungsverfahren und nicht mit der Revision gegen das angefochtene Urteil vom 14. September 2007 geltend zu machen; er ist im Erkenntnisverfahren ohne Bedeutung (vgl. BGHZ 94, 276, 291 f.). Das Berufungsgericht war im Übrigen berechtigt, im Tenor seines Urteils vom 2. März 2007 auf eine Skizze zur Lage des anzubringenden Warmwasserzählers Bezug zu nehmen (vgl. BGH, Beschluss vom 14. Februar 1989 - X ZB 8/87, MDR 1989, 909). Entgegen der Auffassung der Revision ist aus der Skizze, die dem Verkün-

dungsprotokoll vom 2. März 2007 beigefügt war, die Warmwasserleitung, an die der Zähler angebracht werden soll, zweifelsfrei ersichtlich.

Ball

Wiechers

Dr. Frellesen

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Vorinstanzen:

AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 09.06.2006 - 109a C 555/05 -

LG Berlin, Entscheidung vom 14.09.2007 - 63 S 207/06 -