



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 170/09

Verkündet am:
12. Mai 2010
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

HeizkostenVO § 4 Abs. 2 Satz 1

Beabsichtigt der Gebäudeeigentümer, eine bisher vorhandene Lücke bei der Erfassung des Wärmeverbrauchs in einer Wohnung durch die Installation eines zusätzlichen Messgerätes zu schließen, hat der Wohnungsnutzer dies nach § 4 Abs. 2 Halbs. 2 HeizkostenVO zu dulden.

BGH, Urteil vom 12. Mai 2010 - VIII ZR 170/09 - LG Dessau-Roßlau
AG Wittenberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Dessau-Roßlau vom 12. Juni 2009 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte nutzt seit dem Jahr 2003 aufgrund unbefristeten Überlassungsvertrages eine Wohnung der Klägerin in W. . Die Klägerin forderte die Beklagte erfolglos auf, von ihr beauftragten Personen den Zutritt zu der Wohnung zu gestatten, um einen zusätzlichen Heizkostenverteiler einbauen zu lassen, der die vom Fallrohr des Heizungsstrangs abgegebene Wärme messen soll sowie den bereits vorhandenen Heizkostenverteiler umzuprogrammieren. Die auf Gestattung des Wohnungszutritts gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

2 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

3 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

4 Der Klägerin stehe aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenVO) ein Anspruch zu, die von der Beklagten genutzte Wohnung zu betreten, um ein zusätzliches Heizkostenerfassungsgerät anzubringen und das bereits vorhandene Gerät umzuprogrammieren. Zwar sei umstritten, ob sich ein Duldungsanspruch für die Klägerin aus der Heizkostenverordnung auch dann ergebe, wenn der Vermieter lediglich ein altes, funktionierendes Heizkostenerfassungsgerät durch ein anderes, neues ersetzen wolle. Darum gehe es aber vorliegend nicht, da die Klägerin ein weiteres, zusätzliches Heizkostenerfassungsgerät einbauen und das bereits vorhandene Gerät lediglich umprogrammieren wolle. Mit dem Einbau solle zum einen erreicht werden, dass auch die vom Fallrohr in der Wohnung ausgehende Wärme erfasst werden könne, zum anderen, dass die erfassten Werte per Funk übertragen werden können und somit ein Ablesen in der Wohnung überflüssig werde. Hierzu habe die Beklagte den Wohnungszutritt zu dulden. Die zum 1. Januar 2009 in Kraft getretene geänderte Heizkostenverordnung, insbesondere der dort neu gefasste § 7 HeizkostenVO führten zu keiner anderen Beurteilung, da § 7 HeizkostenVO lediglich die Verteilung der Kosten regelt und damit die Abrechnung der Wärmekosten, nicht jedoch deren Erfassung betreffe. Mit dem Einwand, der Einbau einer Heizung mit einem Zweirohrsystem sei wirtschaftlich sinnvoller, könne die Beklagte nicht gehört werden, da dieser Investition nach dem Vortrag der Klägerin wirtschaftliche Gründe entgegenstünden.

II.

5 Diese Beurteilung des Berufungsgerichts hält revisionsrechtlicher Nach-
prüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

6 Nach § 4 Abs. 1 HeizkostenVO hat der Gebäudeeigentümer den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen. Hierzu hat er die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden (§ 4 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenVO). Aus diesen gesetzlichen Regelungen erwächst dem Mieter ein Anspruch gegen den Vermieter, die Wohnung mit geeigneten Heizkostenerfassungssystemen auszustatten. Im Gegenzug hat der Mieter alle hierfür erforderlichen Maßnahmen zu dulden, einschließlich des Wohnungszutritts (MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 4 HeizkostenVO Rdnr. 1 ff.; Lammel, Heizkostenverordnung, 2. Aufl., § 4 Rdnr. 4 ff., 24 ff.).

7 Davon geht auch die Revision aus. Sie ist jedoch der Auffassung, nach der ersten Installation funktionierender Heizkostenerfassungsgeräte seien diese Ansprüche erloschen; eine Duldungspflicht des Mieters beschränke sich im Folgenden nur auf einen eventuellen Austausch nicht mehr funktionierender Geräte. Damit kann die Revision, die sich auf ein Urteil des Landgerichts Kassel (NZM 2006, 818 f.) stützt, nicht durchdringen. Nach dem unbestrittenen Vortrag der Klägerin soll ein zusätzliches Gerät angebracht werden, das die bisher nicht erfasste, vom Fallrohr des Heizungsstrangs abgegebene Wärme messen soll. Der Zweck des Geräts besteht somit darin, eine bisher vorhandene Lücke in der Verbrauchserfassung zu schließen und erstmals den gesamten Wärmeverbrauch in der Wohnung zu erfassen. Hierfür besteht jedenfalls eine Duldungspflicht der Beklagten aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 HeizkostenVO. Gleiches gilt für die Umprogrammierung des bereits in der Wohnung befindlichen

Geräts. Diese Maßnahme liegt zudem im Interesse beider Vertragsparteien, da danach für die Übermittlung der gemessenen Werte ein Betreten der Wohnung nicht mehr erforderlich sein wird.

- 8 Zutreffend hat das Berufungsgericht auch die weiteren Einwendungen der Beklagten, die von der Revision erneut aufgegriffen werden, für nicht durchgreifend erachtet. Aus der Regelung des § 7 Abs. 1 HeizkostenVO in der Fassung vom 1. Januar 2009 (BGBl. I 2008 S. 2375) kann die Beklagte nichts für ihre Auffassung herleiten, eine Duldungspflicht bestehe nicht. § 7 HeizkostenVO regelt lediglich die Verteilung bereits erfasster Wärmekosten, sagt jedoch nichts darüber aus, ob und in welcher Weise die Erfassung zu erfolgen hat. Etwaige Einwendungen gegen die Verteilung der erfassten Kosten kann der Mieter erst nach Vorlage der Betriebskostenabrechnung vorbringen. Auch mit dem Vortrag, die Klägerin habe eine Heizungsanlage mit einem Zweirohrsystem einzubauen, da diese wirtschaftlich sinnvoller und energieeffizienter sei, kann die Beklagte nichts für sich gewinnen. Denn aus dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit lässt sich eine Verpflichtung des Vermieters zur Modernisierung

einer vorhandenen alten, die Wärmeversorgung der Wohnung jedoch sicherstellenden Heizungsanlage nicht herleiten (Senatsurteil vom 31. Oktober 2007, VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142, Tz. 18).

Ball

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Lutherstadt Wittenberg, Entscheidung vom 25.11.2008 - 8 C 668/08 -

LG Dessau-Roßlau, Entscheidung vom 12.06.2009 - 1 S 217/08 -