

Landgericht Berlin: Duldungspflicht Austausch mietereigener Gasetagenheizung

Das Landgericht Berlin hat in seinem Berufungsurteil vom 08.11.2010 Az. 67 S 47/10 entschieden das ein Mieter den Austausch einer von ihm installierten und von ihm instand zu haltenden Gas-Etagen-Heizung durch den Vermieter dulden muss.

Der Mieter hatte eine ursprünglich mit einer Ofen-Heizung ausgestatteten Wohnung durch Vereinbarung mit dem Vermieter über den Einbau einer Gas-Etagenheizung mit leitungsgebundener Gasversorgung in der Wohnung im Jahr 1996 abgeschlossen. Er hatte sich verpflichtet, die Gas-Etagenheizung selbst laufend instand zu halten. Im Jahr 2007 kündigte der Vermieter den Einbau einer modernen Gas-Etagenheizung mit Brennwerttechnik und Warmwasserbereitung an. Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass der Mieter zur Duldung deshalb verpflichtet ist, weil die neu einzubauende Heizungsanlage zu einer Energieeinsparung und zwar insbesondere zu einer Einsparung von Primärenergie führen würde. Der Umfang der Einsparung der Primärenergie war in der zugrunde liegenden amtsgerichtlichen Entscheidung durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten festgestellt worden. Ein Einsparungseffekt ergab sich vornehmlich aus der Tatsache, dass die Warmwasserversorgung mit Elektroenergie durch eine Warmwasserversorgung mit Gasenergie ersetzt wurde. Der Einwand des Mieters, er habe die Heizung doch selbstinstalliert und wolle sie auch weiter nutzen, wurde zurückgewiesen. Aufgrund des Zeitablaufs – 1996 bis 2007 – war die mieterseitige Modernisierungsmaßnahme abgewohnt (nach mehr als 10 Jahren) und somit die Modernisierung hinzunehmen. Die Entscheidung ist vollständig abgedruckt in der Zeitschrift "Das Grundeigentum" 2011, Seite 57 und 58). Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt, 31.01.2011