

ZULÄSSIGKEIT DES EINBAUS VON FUNKBASIERTEN ABLESESYSTEMEN IN MIETWOHNUNGEN

BGH, Urteil vom 29.9.2011 — Aktenzeichen: VIII ZR 326/10

Leitsatz

1. § 4 Abs. 2 S. 1 Halbsatz 2 der Heizkostenverordnung umfasst 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 moderne Systeme.
2. Die Duldungspflicht des Mieters zum Einbau von modernen Kaltwasserzählern ergibt sich aus § 554 Abs. 2 BGB.

Sachverhalt

Die Klägerin ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Die Beklagte hat in dem Mehrfamilienhaus eine Wohnung angemietet. Das Objekt ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. Der Verbrauch von Brennstoffen sowie Warm- und Kaltwasser wird über entsprechende Verbrauchserfassungsgeräte erfasst.

Im Mai 2009 wollte die Klägerin im Rahmen eines Regelaustauschs die Heizkostenverteiler durch ein funkbasiertes Ablesesystem ersetzen. Die Beklagte verweigerte den Austausch mit der Begründung, dass sie in der von ihr angemieteten Wohnung kein mit Funk arbeitendes System einsetzen wolle. In den Vorinstanzen wurde dem Anspruch der Klägerin auf Duldung des Austausches der vorhandenen Ablesegeräte für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser gegen ein Funksystem stattgegeben.

Hiergegen richtete sich die Revision der Beklagten.

Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass die Mieterin den Einbau der funkbasierten Zähler zu dulden hat. Hinsichtlich des Austausches des Heiz-, Energie- und Warmwasserzählers ergibt sich dieser Anspruch aus § 4 Abs. 2 S. 1 Halbsatz 2 der Heizkostenverordnung. Nach Ansicht des BGH erfasst diese Norm 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 moderne Systeme.

Der Anspruch auf Duldung des Austausches des Kaltwasserzählers ergibt sich zudem aus § 554 Abs. 2 BGB. Nach Auffassung des BGH handelt es sich hierbei um eine Wohnwertverbesserung, die revisionsrechtlich nicht zu beanstanden sei.

Insbesondere kann der Wert des Mietobjekts erhöht werden, wenn dieses zum Zweck der Ablesung nicht mehr vom Vermieter bzw. seinen Hilfspersonen betreten werden muss.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info