BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 147/13

Verkündet am:
12. März 2014
Ring
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 554 Abs. 2 aF, § 557b Abs. 2

Zur Duldung einer Modernisierungsmaßnahme nach § 554 BGB aF bei Vereinbarung einer Indexmiete gemäß § 557b BGB.

BGH, Urteil vom 12. März 2014 - VIII ZR 147/13 - LG Berlin
AG Berlin-Neukölln

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 2014 durch die Richterin Dr. Milger als Vorsitzende, die Richterin Dr. Hessel, den Richter Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 12. April 2013 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Duldung der Modernisierung der Heizungs- und Warmwasserversorgung der Wohnung in Anspruch.

2 Der Beklagte ist seit 2008 Mieter einer mit einer Ofenheizung ausgestatteten Wohnung der Klägerin in Berlin. Die Mietvertragsparteien haben eine unbefristete Indexmiete vereinbart.

3 Mit Schreiben vom 15. Februar 2010 kündigte die Klägerin zunächst den Einbau einer zentralen Heizungsanlage und die Umlage der Modernisierungskosten nach § 559 BGB (1,25 € je qm) sowie die Erhebung von Heizkostenvorauszahlungen (0,90 € je qm) an. Später nahm sie hiervon Abstand und teilte dem Beklagten mit Schreiben vom 18. August 2010, konkretisiert durch das

Schreiben vom 22. Februar 2012 mit, dass sie nunmehr beabsichtige, die Ofenheizung durch eine Versorgung mit Fernwärme zu ersetzen. Sie kündigte die dafür erforderlichen Umbaumaßnahmen im Einzelnen an und erbat die Zustimmung des Beklagten hierzu. Bezüglich der Kosten teilte sie mit, dass eine Erhöhung der Miete nach § 559 BGB nicht erfolgen werde, für die Kosten der Belieferung mit Fernwärme würden allerdings monatliche Vorschüsse in Höhe von 1,96 € je qm, für die Wohnung des Beklagten insgesamt 104,59 €, erhoben werden.

4 Der Beklagte stimmte der Durchführung der von der Klägerin angekündigten baulichen Maßnahmen nicht zu.

5 Das Amtsgericht hat die Klage auf Duldung der Modernisierungsmaßnahme abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

8 Der Klägerin stehe der begehrte Duldungsanspruch gegen den Beklagten gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB zu. Der Anschluss der Wohnung an ein Fernwärmenetz mit gleichzeitigem Anschluss an eine zentrale Warmwasserver-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

sorgung stelle eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 554 Abs. 2 BGB dar, da mit ihr in Bezug auf die Beheizung eine dauerhafte Verbesserung des Wohnkomforts verbunden sei. Auch ergebe sich eine Einsparung von Primärenergie.

9 Die Ankündigung vom 22. Februar 2012 genüge den Anforderungen von § 554 Abs. 3 BGB. Die vorgesehenen Maßnahmen seien ausreichend in Textform erläutert. Der Beklagte dürfe die Duldung der Arbeiten auch nicht wegen der damit verbundenen erstmaligen Umlegung von Betriebskosten für Heizung und Warmwasser und der Erhebung entsprechender Nebenkostenvorschüsse verweigern. Zwar sei zwischen den Parteien eine Indexmiete gemäß § 557b Abs. 1 BGB vereinbart und deshalb eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich ausgeschlossen (§ 557b Abs. 2 BGB). Darauf komme es jedoch nicht an, da die Klägerin die Miete nicht gemäß § 559 BGB erhöhen wolle. Die erstmalige Erhebung von Betriebskosten für die Beheizung und Wassererwärmung stelle keine solche Mieterhöhung dar. Daran ändere sich auch nichts dadurch, dass hier infolge der gewerblichen Lieferung durch Dritte in den Betriebskosten Anteile enthalten seien, die für Verwaltung, Investition und Abschreibung und den Unternehmergewinn kalkuliert seien. Hierin liege auch keine unzulässige Umgehung des Schutzzwecks von § 557b Abs. 2 BGB. Denn es gebe eine entsprechende Umlegungsvereinbarung zwischen den Parteien.

10 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs komme es entscheidend darauf an, ob es eine mietvertragliche Vereinbarung gebe, die dem Vermieter die Umlage der Kosten der Fernwärmelieferung gestatte. Wenn der Bundesgerichtshof insoweit bereits die Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung, die in § 2 Nr. 4c die Kosten der gewerblichen Wärmelieferung umfasse, als Grundlage für die Umstellung auf Fernwärme und die Umlage der

dadurch entstehenden Kosten der Wärmelieferung ausreichen lasse, müsse das erst recht gelten, wenn die entsprechenden Kosten - wie hier - ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt seien.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

12 Das Berufungsgericht hat der Klägerin zu Recht einen Anspruch auf Duldung der Modernisierung bezüglich der Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnung gemäß § 554 Abs. 2 BGB aF gegen den Beklagten zuerkannt. Die vorgenannte Vorschrift ist gemäß Art. 229 § 29 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB anwendbar, weil die Ankündigung der Klägerin vom 22. Februar 2012 gemäß § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB aF dem Beklagten vor dem 1. Mai 2013 zugegangen ist. Dem Duldungsanspruch steht - entgegen der Auffassung der Revision - auch nicht der Schutzzweck des § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB entgegen.

13 1. Wie das Berufungsgericht - von der Revision unangegriffen - festgestellt hat, wird durch die Umstellung der Wärmeversorgung der vom Beklagten gemieteten Wohnung vom Ofenheizungsbetrieb auf den Anschluss an das Fernwärmenetz eine dauerhafte Wohnkomfortverbesserung der Mietsache im Sinne von § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB aF erreicht. Ebenso ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht die Modernisierungsankündigung der Klägerin im Schreiben vom 22. Februar 2012 als den Anforderungen des § 554 Abs. 3 BGB aF genügend angesehen hat.

14 2. Entgegen der Auffassung der Revision steht es dem Duldungsanspruch der Klägerin auch nicht entgegen, dass die Parteien eine Indexmiete

vereinbart haben und der Klägerin deshalb eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verwehrt ist. Denn einen Ausschluss der Duldungspflicht sieht § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB aF nur für den Fall vor, dass die Maßnahme für den Mieter mit einer unzumutbaren Härte verbunden ist. Anhaltspunkte dafür, dass die von der Klägerin geplanten Modernisierungsmaßnahmen mit Rücksicht darauf, dass die Klägerin die Kosten der Fernwärmelieferung anschließend anteilig auf den Beklagten umlegen will und insoweit monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 104,59 € begehrt, eine unzumutbare Härte darstellen, sind vom Berufungsgericht nicht festgestellt. Soweit die Revision geltend macht, der Schutzzweck des § 557b Abs. 2 BGB verbiete es, die für eine zentrale Beheizung erforderlichen Investitionen durch den Lieferanten der Fernwärme vornehmen und in die dem Mieter auferlegten Kosten der Fernwärmelieferung einfließen zu lassen, so kann dies von vornherein nicht dazu führen, dass der Beklagte die Modernisierungsmaßnahmen nicht zu dulden hätte. Denn § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB verwehrt dem Vermieter lediglich eine auf § 559 BGB gestützte Mieterhöhung, gibt dem Mieter aber nicht das Recht, die Duldung einer Modernisierungsmaßnahme unabhängig von den Voraussetzungen des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB aF zu verweigern.

15 Die Frage, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Betriebskosten (der Fernwärme) auf den Beklagten umgelegt werden können, sind im Rahmen des hier allein zu entscheidenden Duldungsanspruchs nicht streitgegenständlich.

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Neukölln, Entscheidung vom 10.07.2012 - 4 C 157/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 12.04.2013 - 65 S 378/12 -