BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 326/10

Verkündet am:
28. September 2011
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

HeizkostenVO § 4 Abs. 2; BGB § 554 Abs. 2

Der Mieter hat nach § 4 Abs. 2 HeizkostenVO den Austausch funktionstüchtiger Erfassungsgeräte für Heizwärme und Warmwasser gegen ein zur Funkablesung geeignetes System zu dulden. Für die Ersetzung der bisherigen Erfassungsgeräte für Kaltwasser durch ein funkbasiertes Ablesesystem kann sich eine Duldungspflicht aus § 554 Abs. 2 BGB ergeben.

BGH, Urteil vom 28. September 2011 - VIII ZR 326/10 - LG Heidelberg
AG Heidelberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg vom 19. November 2010 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses in H. , in dem die Beklagte eine Wohnung angemietet hat. Das Anwesen ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. Der Verbrauch wird über Verbrauchserfassungsgeräte für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser erfasst.

2 Mit Rundschreiben vom 26. Mai 2009 teilte die Klägerin ihren Mietern mit, dass das Unternehmen T. im Rahmen eines Regelaustauschs die - noch funktionstüchtigen - Verbrauchserfassungsgeräte durch ein funkbasiertes Ablesesystem ersetzen werde. Das System besteht aus Messkapseln mit Funkmodulen. Dem Schreiben war eine "Serviceinformation" des Unternehmens T. beigefügt, die die beim Betrieb des Systems erzeugten modulier-

ten Funkwellen als unbedenklich einstuft. Informationen darüber, auf welche Weise die Anschaffung des Funksystems erfolgen solle und welche Kosten hierbei anfallen würden, enthielten Rundschreiben und Anlage nicht. Die Klägerin beabsichtigt, die einzubauenden Geräte mietweise zu beschaffen.

3 Die Beklagte verweigerte den beabsichtigten Austausch der Ableseeinrichtungen mit der Begründung, in der von ihr angemieteten Wohnung kein mit Funk arbeitendes System einsetzen zu wollen. Außerdem rügte sie, von der Klägerin nur unzureichende Informationen erhalten zu haben. Die auf Duldung des Austausches der vorhandenen Verbrauchserfassungsgeräte gegen ein Funksystem gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht (LG Heidelberg, WuM 2011, 14 ff.) hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Der Klägerin stehe gegen die Beklagte ein Anspruch auf Duldung des Einbaus der neuen Messkapseln mit Funkmodulen zu. Dieser Anspruch folge hinsichtlich der Heizenergie- und Warmwasserzähler aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenVO) und für den Kaltwasserzähler aus § 554 Abs. 2 BGB.

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

7 Die Duldungspflicht des § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO erstrecke sich auch auf die Installation eines Funksystems. Sie komme nicht nur beim erstmaligen Einbau von Messgeräten zur Verbrauchserfassung zum Tragen, sondern bestehe gleichermaßen bei dem hier beabsichtigten Austausch der Ablesesysteme. Eine auf die erstmalige Ausstattung mit Erfassungseinrichtungen und die Ersetzung fehlerhafter Geräte beschränkte Duldungspflicht sei weder nach dem Wortlaut des § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO geboten noch werde sie dem Willen des Verordnungsgebers gerecht, die Wahl der Ausstattung dem Gebäudeeigentümer zu überlassen.

8 Die Entscheidung der Klägerin, die bisherigen Geräte durch solche mit Funkübertragung der Messdaten zu ersetzen, überschreite auch nicht das dem Gebäudeeigentümer eingeräumte billige Ermessen (§ 315 BGB), das vorliegend nicht durch eine - ausdrückliche oder stillschweigende - Abrede über die Anmietung einer von Funkwellen unbeeinträchtigten Wohnung begrenzt sei. Für den beabsichtigten Austausch habe die Klägerin sachliche Gründe angeführt: Vereinfachung der Arbeitsabläufe und Entfallen von Verbrauchsschätzungen, weil die Wohnung zum Ablesen nicht mehr betreten werden müsse; Speicher- und Abrufbarkeit von Zählerständen. Ihre Entscheidung sei auch nicht im Hinblick auf die von der Beklagten befürchteten Gefahren der Funktechnik unbillig. Da die Beklagte nicht vorgetragen habe, dass sie - etwa wegen einer Erkrankung - unter Mikrowellen besonders zu leiden habe, sei eine ernstzunehmende Besorgnis einer schadenträchtigen Gefahr im Sinne einer wissenschaftlichen Verifizierbarkeit nicht ersichtlich.

9 Allerdings habe die Klägerin, obgleich sie das Funksystem anmieten wolle, das in § 4 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 HeizkostenVO hierfür vorgesehene Verfahren nicht eingehalten. Dies führe aber nur dazu, dass die Beklagte die anfal-

lenden Kosten nicht nach § 7 Abs. 2 HeizkostenVO tragen müsse, lasse aber ihre Duldungspflicht unberührt.

10 Den Austausch der Wasserzähler müsse die Beklagte zwar nicht nach § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO, wohl aber nach § 554 Abs. 2 BGB als Maßnahme der Verbesserung der Mietsache dulden. Dass der Einbau eines Funk-Erfassungsgeräts für den Kaltwasserverbrauch nach der maßgeblichen Verkehrsanschauung eine Verbesserungsmaßnahme darstelle, könne jedenfalls im Hinblick darauf nicht zweifelhaft sein, dass hinsichtlich der übrigen Messgeräte eine Duldungspflicht der Beklagten bestehe und daher bei Belassung der bisherigen Messeinrichtung für den Kaltwasserverbrauch allein deswegen die Wohnung zu Ablesezwecken betreten werden müsste. Die unterbliebene Einhaltung des Verfahrens nach § 554 Abs. 3 BGB sei nach dessen Satz 3 unschädlich.

II.

11 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Die Beklagte hat den von der Klägerin beabsichtigten Einbau eines funkbasierten Ablesesystems zum einen nach § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO (Heizenergie- und Warmwasserzähler) und zum anderen nach § 554 Abs. 2 BGB (Kaltwasserzähler) zu dulden.

12 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass dem Mieter durch § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO eine Duldungspflicht nicht nur beim erstmaligen Einbau von Messgeräten zur Erfassung des Verbrauchs von Wärme und Warmwasser auferlegt wird, sondern eine solche auch dann

besteht, wenn - wie hier - funktionsfähige Messgeräte durch ein anderes (modernes) Ablesesystem ersetzt werden sollen.

13 a) Der Gebäudeeigentümer oder der ihm nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 HeizkostenVO gleichgestellte Vermieter haben nach § 4 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 HeizkostenVO zur Erfassung des anteiligen Verbrauchs der Nutzer an Wärme und Warmwasser die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen. Die Nutzer haben dies zu dulden (§ 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO). Aus diesen gesetzlichen Regelungen erwächst dem Mieter ein Anspruch gegen den Vermieter (§ 4 Abs. 4 HeizkostenVO), den Verbrauch an Wärme und Warmwasser ordnungsgemäß zu erfassen und hierzu die Wohnung mit geeigneten Heizkostenerfassungsgeräten auszustatten. Im Gegenzug hat der Mieter alle hierfür erforderlichen Maßnahmen zu dulden (Senatsurteil vom 12. Mai 2010 - VIII ZR 170/09, NJW 2010, 2571 Rn. 6 mwN).

14 b) Davon geht auch die Revision aus. Sie ist jedoch der Auffassung, die Duldungspflicht des Mieters erstrecke sich nur auf den erstmaligen Einbau von Messeinrichtungen und den Austausch mangelhafter Geräte, nicht aber auf die Ersetzung funktionierender Messgeräte durch ein anderes Erfassungssystem. Der Senat hat die in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum unterschiedlich beurteilte Frage, ob § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 HeizkostenVO auch in den Fällen eine Duldungspflicht des Mieters begründet, in denen der Vermieter vorhandene und noch funktionstüchtige Erfassungsvorrichtungen durch andere Ablesesysteme ersetzen will, bislang offen lassen können (vgl. Senatsurteil vom 12. Mai 2010 - VIII ZR 170/09, aaO Rn. 7). Er beantwortet sie nun dahin, dass der Mieter auch solche Maßnahmen zu dulden hat. Die gegenteilige Auffassung findet im Gesetz keine Stütze.

15 aa) In der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum wird teilweise die Auffassung vertreten, § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO begründe eine Duldungspflicht des Mieters nur bei der Erstausstattung der Mieträume mit Heizkostenerfassungsgeräten und bei einem Austausch unbrauchbar gewordener Geräte (LG Kassel, NZM 2006, 818; AG Schöneberg, MM 2010, 182, 183; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 10. Aufl., § 554 BGB Rn. 169; Brunn in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummieter, 3. Aufl., Kap. III. A Rn. 69, 72; vgl. auch Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. Rn. V 517; Lammel, HeizkostenVO, 3. Aufl., § 4 Rn. 47 f. [Duldungspflicht nur nach § 554 Abs. 2 BGB]). Diese - von der Revision befürwortete - Auslegung des § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO wird mit einem engen Verständnis des Regelungsgehalts des § 4 HeizkostenVO begründet. Der Sinn und Zweck des § 4 Abs. 1, 2 HeizkostenVO bestehe darin, die dem Vermieter obliegende Verpflichtung zur Wärmeverbrauchserfassung und zur Ausstattung der Mieträume mit entsprechenden Erfassungsgeräten durchzusetzen (vgl. LG Kassel, aaO). Der Mieter könne aber nach § 4 Abs. 4 HeizkostenVO lediglich beanspruchen, dass die Räume überhaupt mit geeigneten Geräten ausgestattet würden, hingegen weder den Einbau bestimmter Erfassungsgeräte noch die Auswechslung nicht instandsetzungsbedürftiger Geräte verlangen. Daher könne sich die allein zur Erfüllung dieses Anspruchs normierte Duldungspflicht des Mieters auch nur auf den erstmaligen Einbau von Erfassungseinrichtungen und auf den Austausch defekt gewordener Geräte erstrecken (vgl. LG Kassel, aaO).

16 bb) Nach der Gegenmeinung, der sich das Berufungsgericht angeschlossen hat, beschränkt sich die Duldungspflicht des § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 HeizkostenVO nicht auf die erstmalige Installation von Erfassungsvorrichtungen, sondern besteht auch bei einem späteren Austausch noch funktionstüchtiger Messgeräte durch moderne Systeme (AG Lichtenberg, GE 2007, 1054, 1055; 2010, 1351, nachfolgend LG Berlin, NJW-RR 2011, 740; AG Düs-

seldorf, DWW 2008, 98; Wall, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., Rn. 2996b [zu § 4 HeizkostenVO]; Kinne, GE 2006, 1583 f.; wohl auch MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 4 HeizkostenV Rn. 3; einschränkend LG Hamburg, WuM 2009, 124 [Duldungspflicht nur bei Freistellung von Mehrkosten]; vgl. auch AG Frankfurt am Main, NZM 2006, 537 [Duldungspflicht nach § 554 Abs. 2 BGB]). Denn die Duldungspflicht erstrecke sich nach dem Regelungskonzept des § 4 HeizkostenVO auf alle Maßnahmen, die zur Verbrauchserfassung notwendig seien, also auch auf das Ablesen des Verbrauchs, die Wartung und Instandhaltung sowie den Austausch der Vorrichtungen (vgl. AG Düsseldorf, aaO; MünchKommBGB/Schmid, aaO).

17 cc) Allein die letztgenannte Auffassung wird dem Regelungsgehalt des § 4 HeizkostenVO und der mit dieser Vorschrift verfolgten Zielsetzung des Verordnungsgebers gerecht.

18 (1) Im Ausgangspunkt stimmen beide Meinungen darin überein, dass die in § 4 Abs. 1, 2 HeizkostenVO normierten Verpflichtungen des Gebäudeeigentümers/Vermieters und Mieters miteinander korrespondieren. Die erstgenannte Auffassung verzahnt die Duldungspflicht des Mieters jedoch zu stark mit dessen Anspruch auf erstmalige Anbringung von Erfassungsvorrichtungen. Sie lässt dabei unberücksichtigt, dass § 4 Abs. 1 HeizkostenVO eine - in Absatz 2 näher konkretisierte - fortwährende Erfassung des Wärme- und Warmwasserverbrauchs verlangt. Diese Bestimmung wird ergänzt durch Regelungen über das Wahlrecht des Gebäudeeigentümers/Vermieters bei der Auswahl der Erfassungsgeräte (§ 4 Abs. 2 Satz 3, § 5 HeizkostenVO) und über eine dem Mieter zur Gewährleistung der Verbrauchserfassung auferlegte Duldungsverpflichtung (§ 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO). Die Reichweite dieser in § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 HeizkostenVO normierten Duldungspflicht ist daher im Zusammenspiel mit den übrigen Regelungen in § 4 Abs. 1, 2 HeizkostenVO zu

bestimmen (vgl. auch Senatsurteil vom 12. Mai 2010 - VIII ZR 170/09, aaO Rn. 6).

19 (2) Schon nach dem Wortlaut des § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO ist die Duldungspflicht des Mieters nicht auf die Fälle der erstmaligen Installation einer Messeinrichtung (und des Austauschs defekter Geräte) beschränkt. Insbesondere ergibt sich aus der Bezugnahme auf die in § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 HeizkostenVO geregelte Ausstattungspflicht des Gebäudeeigentümers/Vermieters ("dies zu dulden") keine entsprechende Begrenzung der den Mieter treffenden Duldungsverpflichtung (so auch Kinne, aaO).

20 (3) Bestätigt wird dies durch die mit den Regelungen in § 4 HeizkostenVO verfolgte Intention des Verordnungsgebers. Mit der Einführung der "Pflicht zur Verbrauchserfassung" (so die amtliche Überschrift von § 4 HeizkostenVO) sollte im Interesse der Energieeinsparung das Verbrauchsverhalten der Nutzer nachhaltig beeinflusst werden (BR-Drucks. 632/80, S. 1 f., 13, 15 f.). Mit diesem Anliegen ist es nicht vereinbar, den Gebäudeeigentümer/Vermieter durch eine Begrenzung der Duldungspflicht des Nutzers daran zu hindern, ältere, aber noch funktionsfähige Messeinrichtungen durch moderne Geräte zu ersetzen, die regelmäßig infolge ihrer fortentwickelten Ablesetechnik eine zuverlässigere Verbrauchserfassung ermöglichen. Zudem hat der Verordnungsgeber kurze Zeit nach dem Inkrafttreten des § 4 HeizkostenVO in der erklärten Absicht, Anstöße zur Verwendung verbesserter Ausstattungen zu geben und dem technischen Fortschritt Rechnung zu tragen, die Möglichkeit zugelassen, Erfassungsgeräte durch Anmietung oder durch eine sonstige (vorübergehende) Gebrauchsüberlassung zu beschaffen (BR-Drucks. 483/83, S. 33), und hat damit eine Verkürzung der Austauschintervalle gebilligt.

21 2. Die aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO folgende Duldungspflicht der Beklagten wird - wie das Berufungsgericht mit eingehender Begründung zutreffend und von der Revision nicht angegriffen ausgeführt hat - auch nicht dadurch berührt, dass die Klägerin die für die beabsichtigte Anmietung des Funksystems vorgeschriebenen Mitteilungspflichten (§ 4 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 HeizkostenVO) nicht erfüllt hat. Die Nichteinhaltung dieses Verfahrens führt nur dazu, dass der betroffene Mieter die hierdurch anfallenden Kosten nicht nach § 7 Abs. 2 HeizkostenVO zu tragen hat (vgl. etwa MünchKommBGB/Schmid, aaO Rn. 7; Kinne, aaO S. 1584).

22 3. Frei von Rechtsfehlern ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe die Ersetzung des bisherigen Kaltwasserzählers durch ein funkbasiertes Ablesesystem gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BGB als Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache zu dulden.

23 a) Zu den nach § 554 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BGB vom Mieter zu duldenden Maßnahmen zählt jede Veränderung der Mietsache, die den objektiven Gebrauchs- oder Substanzwert der Räume oder Gebäudeteile im Rahmen ihres Zwecks erhöht und eine bessere Benutzung ermöglicht (vgl. Senatsurteil vom 13. Februar 2008 - VIII ZR 105/07, NJW 2008, 1218 Rn. 21 mwN). Ob eine solche Wohnwertverbesserung vorliegt, ist nicht nach der Wertung des derzeitigen Mieters, sondern nach der Verkehrsanschauung zu beurteilen; entscheidend ist, ob allgemein in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen der Maßnahme eine Wohnwertverbesserung zugemessen wird, so dass der Vermieter damit rechnen kann, dass die Wohnung nach Durchführung der Maßnahme von künftigen Mietinteressenten - bei im Übrigen gleichen Konditionen - eher angemietet würde als eine vergleichbare Wohnung, bei der diese Maßnahme nicht durchgeführt worden ist (Senatsurteile vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 253/04, NJW 2005, 2995 unter II 1; vom 13. Februar 2008 - VIII ZR

105/07, aaO). Dies hängt von den vom Tatrichter zu würdigenden Umständen des Einzelfalls ab, dessen Beurteilung vom Revisionsgericht nur eingeschränkt dahin überprüft werden kann, ob das Berufungsgericht die tatsächliche Wertungsgrundlage ausgeschöpft und die Denk- und Erfahrungsgesetze beachtet hat (Senatsurteil vom 13. Februar 2008 - VIII ZR 105/07, aaO Rn. 23).

24 b) Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts ist danach nicht zu beanstanden. Nach den vom Berufungsgericht getroffenen und von der Revision nicht angefochtenen Feststellungen hat die Klägerin als Gründe für den beabsichtigten umfassenden Austausch der Messgeräte die bei einer Funkablesung entfallende Notwendigkeit, Dritten zum Zwecke der Ablesung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen oder eine Verbrauchsschätzung hinzunehmen, und die künftig mögliche Speicher- und Abrufbarkeit der Zählerstände angeführt. Solche auf einer verbesserten Ablesetechnik beruhenden Erleichterungen können nach der Verkehrsanschauung den Wert einer Wohnung erhöhen (vgl. etwa AG Lichtenberg, GE 2007, 1054; AG Frankfurt am Main, aaO; LG Berlin, aaO; Lammel, HeizkostenVO, aaO).

25 Dass vorliegend eine andere Beurteilung geboten wäre, ist nicht ersichtlich. Die von der Beklagten vermuteten gesundheitsschädlichen Wirkungen der Funktechnik sind nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts wissenschaftlich nicht belegt und daher aus Sicht eines objektiven Mieters nicht geeignet, die mit Funkablesesystemen verbundenen Nutzungsvorteile zu entwerten. Hinzu kommt, dass die Beklagte den Einbau eines funkbasierten Ablesesystems zur Erfassung des Wärme- und Warmwasserverbrauchs ohnehin nach § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO zu dulden hat, so dass sich im Rahmen des § 554 Abs. 2 BGB nur noch die Frage stellt, ob die mit dem Austausch des Kaltwasserzählers verbundene Vervollständigung des Funksystems den Wohnwert der Mieträume verbessert. Dies ist

mit dem Berufungsgericht zu bejahen, denn bei Belassung des bisherigen Kaltwasserzählers würden zwei getrennte Erfassungssysteme (mit unterschiedlichen technischen Anforderungen) nebeneinander betrieben und die mit dem Einbau von funkbasierten Messgeräten für den Wärme- und Warmwasserverbrauch verbundenen Nutzungserleichterungen unterlaufen.

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Heidelberg, Entscheidung vom 12.03.2010 - 26 C 439/09 -
LG Heidelberg, Entscheidung vom 19.11.2010 - 5 S 34/10 -