

## **Gaszentralheizung statt Gasetagenheizung**

### ***Modernisierung: Woran bemisst sich eine Verbesserung des Wohnwerts?***

Die Hauseigentümerin wollte die Wohnung des Ehepaars F an die Gaszentralheizung des Berliner Mietshauses anschließen: Das spare Energie und erhöhe den Wohnwert. Die Mieter waren davon wenig begeistert. Sie heizten ja schon mit Gas, lautete ihre Antwort auf die Modernisierungsankündigung. Die Vormieterin habe die alten Kohleöfen bereits gegen eine Gasetagenheizung ausgetauscht — mit Erlaubnis des früheren Vermieters, wohlgemerkt —, dafür hätten sie ihr beim Einzug sogar Ablöse gezahlt.

Das Ehepaar lehnte es ab, der Modernisierung zuzustimmen und die damit verbundenen monatlichen Mehrkosten von 19,66 Euro zu übernehmen. Daraufhin zog die Vermieterin vor Gericht, um die Baumaßnahme durchzusetzen. Das Landgericht Berlin gab ihr mit der Begründung Recht, dass eine Gaszentralheizung im Vergleich mit Kohleöfen den Wohnwert hebe.

Maßstab dafür, ob sich der Gebrauchswert einer Wohnung erhöhe, sei nicht der vom Mieter geschaffene Zustand, sondern die Ausstattung der Mieträume, die der Vermieter zur Verfügung gestellt habe. Hier also die Wohnung mit Kohleöfen. Gemessen an der Ofenheizung verbessere der Anschluss an die Gaszentralheizung auf jeden Fall den Wohnwert.

Mit dieser Argumentation war der Bundesgerichtshof nicht einverstanden (VIII ZR 110/11). Wenn es darum gehe zu beurteilen, ob die vom Vermieter beabsichtigte Modernisierung die Mietsache verbessere, sei grundsätzlich auf den gegenwärtigen Zustand der Wohnung abzustellen (nur vertragswidrige, eigenmächtige Veränderungen der Mieter bleiben dabei unberücksichtigt). Im konkreten Fall sei also die Gasetagenheizung der Vergleichspunkt.

Es wäre widersprüchlich, wenn man den Mietern erlaubte, die Wohnung auf eigene Kosten zu modernisieren — später aber diesen rechtmäßig geschaffenen Zustand ignorierte, wenn der Hauseigentümer selbst modernisieren wolle. Genehmige der Vermieter bauliche Maßnahmen des Mieters, könne er diese an Bedingungen knüpfen, um sicherzustellen, dass sie mit von ihm geplanten Investitionen zu vereinbaren seien.

Die Bundesrichter verwiesen den Fall ans Landgericht zurück: Es habe — von seinem Standpunkt aus folgerichtig — nicht geprüft, ob die moderne Gaszentralheizung im Vergleich mit der älteren Gasetagenheizung Energie einspare. Nur dann könne die Vermieterin vom Ehepaar F verlangen, die Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Das müsse nun geklärt werden.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/gaszentralheizung-statt-gasetagenheizung>