

VIII ZR 326/10 - Einbau funkbasierter Ablesegeräte

Der Bundesgerichtshof hat heute eine Entscheidung zur Zulässigkeit des Einbaus von funkbasierten Ablesesystemen in Mietwohnungen getroffen.

Die Klägerin ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, in der die Beklagte eine [Wohnung](#) angemietet hat. Das Anwesen ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. Der Verbrauch wird über Verbrauchserfassungsgeräte für Wärme, Warm- und Kaltwasser erfasst.

Im Mai 2009 teilte die Klägerin ihren Mietern mit, dass sie im Rahmen eines Regelaustauschs die Heizkostenverteiler durch ein funkbasiertes Ablesesystem ersetzen werde. 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](#). Der auf Duldung des Austausches der vorhandenen Ablesegeräte für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser gegen ein Funksystem gerichteten Klage haben die Vorinstanzen stattgegeben.

Die dagegen gerichtete Revision der [Mieterin](#) hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Beklagte den Einbau der funkbasierten Zähler zu dulden hat. Ein Anspruch ergibt sich für die Heizenergie- und Warmwasserzähler aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenVO). Diese Norm erfasst entgegen der Ansicht der Revision 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 modernere Systeme.

Zudem besteht gemäß § [554 Abs. 2 BGB](#) ein Anspruch auf Duldung des Einbaus des funkbasierten Kaltwasserzählers. Die vom Berufungsgericht insoweit vorgenommene tatrichterliche Würdigung dahingehend, dass es sich hierbei um eine Wohnwertverbesserung handele, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Insbesondere kann es den Wert der [Wohnung](#) erhöhen, wenn diese zum Zwecke der Ablesung nicht betreten werden muss, zumal die Beklagte ohnehin den Einbau von Heizkosten- und Warmwasserzähler dulden muss und so der Einbau von zwei verschiedenen Ablesesystemen vermieden werden kann. PM 149/11 BGH

Urteil vom 29. September 2011 – [VIII ZR 326/10](#)

AG Heidelberg, Urteil vom 12. März 2010 - Az. 26 C 439/09;

LG Heidelberg, Urteil vom 19. November 2010- Az. 5 S 34/10