

**LG Hamburg, Urteil vom 29. September 2005 – 334 S 48/04
Umstellung einer Gasetagenheizung auf Fernwärme als
duldungspflichtige Modernisierung, Primärenergieeinsparung**

In dem Rechtsstreit beabsichtigten die Vermieter, die Heizungs- und Warmwasserversorgung einer Wohnung von einer Gasetagenheizung auf Fernwärme umzustellen. Dies wurde in einem Mieterhöhungsschreiben angekündigt. Ein beigefügtes Gutachten wies eine Energieeinsparung von bis zu 16 % und eine zu erwartende Mieterhöhung von 17,21 €/monatlich aus.

Das LG Hamburg legte eindeutig in seiner Entscheidung den Schwerpunkt auf den Umstand der Einsparung von Primärenergie.

Hinsichtlich der Anforderungen an das Ankündigungsschreiben der Mieterhöhung (§ 554 Abs. 3 Satz 1 BGB) lässt es das LG genügen, dass die Energieeinsparung durch das Schreiben nachvollziehbar ist. Der Umfang der zu erwartenden Energieeinsparung muss sich nicht aus der Mieterhöhungserklärung ergeben. Entsprechendes gilt für die Modernisierungsmaßnahmen, die den Mieter belasten (§ 554 Abs. 2 BGB). Das LG führt aus, dass duldungspflichtige Maßnahmen auch solche sind, durch die Energie eingespart wird. Der Begriff „Heizenergie“ sei wie auch bereits in der Vergangenheit weit auszulegen. Folglich genügt die Ankündigung des Anschlusses an das Fernwärmenetz als Ankündigung einer energiesparenden Maßnahme aus. Das LG Hamburg urteilt, dass eine allgemeine Kenntnis zu unterstellen ist, dass das Fernwärmenetz der Stadt aufgrund seiner KWK-Anlagen in besonderem Maße zur Einsparung von Primärenergie beiträgt. Das Gericht hält zudem eine eigene Informationspflicht des Mieters etwa beim Versorger oder über einen Sachverständigen für zumutbar.

Im Hinblick auf die Frage, ob eine Härte im Sinne von § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB gegeben ist, stellt das LG Hamburg klar, dass dies nicht allein damit begründet werden kann, dass der Anschluss an die Fernwärme zu einer Erhöhung der Energiekosten für Heizung und Warmwasser beim Mieter führt. Das Allgemeininteresse an einer dauerhaften Einsparung von Energie geht vor. Weiterhin schließt das Gericht das Vorliegen einer subjektiven Härte für

den Mieter aus. Die Tragung eines flächenbezogenen Grundkostenanteils bei der Fernwärmeversorgung entspricht den Abrechnungsmodalitäten nach der Heizkostenverordnung. Insofern ist es vom Mieter hinzunehmen, dass sich sparsames Heizverhalten nicht mehr vollständig zu seinen Gunsten niederschlägt.

Ursula Berkner