



Amtsgericht Pankow/Weißensee

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: [REDACTED]

verkündet am : 28.01.2015

[REDACTED] Justizbeschäftigte

In dem Rechtsstreit

der GESOBAU AG,
vertreten d.d. Vorstand Christian Wilkens und Jörg Franzen,
Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin,

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Schultz und Kollegen,
Bleibtreustraße 33, 10707 Berlin,-

g e g e n

[REDACTED]
Pestalozzistraße 4, 13187 Berlin,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwältin Carola Handweg,
Göhrener Straße 3, 10437 Berlin,-

hat das Amtsgericht Pankow/Weißensee, Zivilprozessabteilung 7, in Berlin-Weißensee,
Parkstraße 71, 13086 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 03. Dezember 2014
durch die Richterin am Amtsgericht [REDACTED]

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Die Beklagten werden verurteilt, die Durchführung folgender Maßnahmen in der von ihnen
genutzten Wohnung in 13187 Berlin, Pestalozzistraße 4 zu dulden:

1. Anschluss der Wohnung an die Gaszentralheizung nebst zentraler Warmwassererzeugung
und Solartherme durch

Auch die Arbeiten zu Ziffer 14) sind im Zuge der Erneuerung der vorhandenen Stromversorgung zu dulden.

Die Arbeiten zu Ziffer 15), 16), 17) und 18) sind nicht zu dulden.

Es ist zwischen den Parteien unstreitig, dass sämtliche der hier vorgesehenen Einbauten bereits in der Wohnung vorhanden sind.

Der Austausch des Gasherdes gegen einen Elektroherd mit Cerankochfeld ist nicht dulden, weil es sich nach Ansicht des Gerichts hier nicht um eine Wohnwertverbesserung handelt.

Zum einen ist zu berücksichtigen, dass bereits die Energiekosten für einen Elektroherd erheblich höher sind, da die Kilowattstunde Strom erheblich teurer ist als der vergleichbare Preis für Gas. Zum anderen haben Gasherde im Vergleich zu Elektroherden den Vorteil, dass sie in Sekundenschnelle die volle Leistung erreichen. Soweit das Landgericht in seiner Entscheidung vom 21. Dezember 2010, Aktenzeichen 65 S 318/09, darauf hinweist, dass die Langsamkeit beim Aufheizen und längere Hitzeabgabe nach dem Kochvorgang bei Elektroherden stark abgemildert sei, ist hier zu berücksichtigen, dass die Klägerin keinen Induktionsherd einbaut. Ferner hat ein Gasherd gegenüber dem Elektroherd den Vorteil, dass die Temperaturregelung besser einstellbar ist. Die Brenner lassen sich stufenlos und schnell regulieren und sind damit auch in punkto Energiebilanz sehr effizient. Gleichmäßige Kochergebnisse lassen sich damit mühelos erreichen. Beim Elektroherd ist ferner zu beachten, dass ein unnötiger Energieverlust dadurch stattfindet, dass herkömmliche Töpfe und Pfannen nie 100 %ig auf dem Kochfeld aufliegen und somit viel Wärmeenergie verloren geht. Soweit das Landgericht darauf hinweist, es lasse sich das Ceranfeld besser reinigen, ist dem entgegenzuhalten, dass ein Ceranfeld gleichzeitig die Gefahr von Einbrennungen in das Glas beinhaltet, die nur schwer oder gar nicht zu entfernen sind. Zwar man ein Cerankochfeld im Alltag auch als Abstellfläche dienen. Dabei ist aber zu beachten, dass die Ceranfläche aus Glas besteht und damit eine erhöhte Bruchgefahr einhergeht, wenn sie außerhalb des Kochens in Gebrauch genommen wird. Eine objektive Wertverbesserung durch den Austausch des Gasherdes gegen einen Elektroherd kann das Gericht daher nicht feststellen.

Die Beklagten haben schließlich auch nicht die Dämmung der Fassade zu dulden.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die von der Klägerin behaupteten Energieeinsparungen erzielt werden und es sich um eine Maßnahme nach § 555 b Nr. 1 BGB handelt.

Denn nach Auffassung des Gerichts muss der Gedanke von § 25 Abs. 1 Energieeinsparungsverordnung (EnEV) auch im Rahmen des § 555 d Abs. 1 BGB berücksichtigt werden.

Selbst unter Zugrundelegung der von der Klägerin dargelegten und von den Beklagten bestrittenen Zahlen der Einsparung der Energie würde unter Hinzunahme der Fenster und der Heizung eine Energieersparnis von 68,78 Euro im Monat einer Mieterhöhung von 249,29 Euro gegenüberstehen.

Selbst unter Zugrundelegung einer Preissteigerung bei Heizöl von ca. 9 % im Jahr, und somit von einer Verdopplung des Heizölpreises in zehn Jahren, würde nach zehn Jahren eine Heizkosteneinsparung von 137,56 Euro im Monat einer Mieterhöhung von weiterhin 249,29 Euro gegenüberstehen.

Erst nach ca. zwanzig Jahren würde erstmals die Umlage rechnerisch niedriger sein als die eingesparte Heizenergie.

Dann kann von einer modernisierenden Instandsetzung aber nicht mehr die Rede sein (Vgl. dazu KG in ZMR 1996, 282 - 284.).

Nach Auffassung des Gerichts können die Beklagten die Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme bereits im hiesigen Duldungsverfahren einwenden.

Zwar sieht § 555 d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, dass die wirtschaftliche Härte erst im Rahmen der zu erwartenden Mieterhöhung geltend gemacht werden kann und bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht bleiben soll.

Und auch aus den Motiven zum Mietrechtsänderungsgesetz ergibt sich, dass das Ziel des Gesetzes die Schonung der Energiereserven als wichtige Zukunftsaufgabe auf dem Wohnungsmarkt ist und der wirtschaftlichen Härte für den Mieter wegen der zu erwartenden Mieterhöhung bei allen Modernisierungstatbeständen nicht mehr bei der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, sondern im Mieterhöhungsverfahren Rechnung getragen werden soll.

Bei der sogenannten wirtschaftlichen Härte nach § 555 d Abs. Satz 2 BGB handelt es sich aber um etwas Anderes als bei der Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme i.S.v. § 25 Abs. 1 EnEV.

Bei der wirtschaftlichen Härte für den Mieter wird abgewogen, ob dem Mieter anhand seines Einkommens, d.h. anhand seiner finanziellen Situation die zu erwartende Mieterhöhung im Hinblick auf die Energieeinsparungen zuzumuten ist.

§ 25 Abs. 1 EnEV hingegen lässt eine Ausnahme von der Verpflichtung der Dämmung zu, wenn bei bestehenden Gebäuden innerhalb einer angemessenen Frist die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können.

Hier kann also eine Dämmung unterbleiben, wenn die Maßnahme generell wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Da ein Vermieter, der wie im vorliegenden Fall nach § 9 Abs. 3 EnEV verpflichtet ist, die Wärmedämmung durchzuführen, die Möglichkeit hat, die Unwirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nach § 25 Abs. 1 EnEV geltend zu machen, muss dies nach § 242 BGB auch für den Mieter möglich sein.

Da wie bereits ausgeführt die Unwirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nicht mit der wirtschaftlichen Härte i.S.v. § 555 d Abs. 2 BGB vergleichbar ist, kann sich auch der Mieter auf § 25 EnEV berufen.

Auch wenn der Klägerin zuzugeben ist, dass der Mieter Kosten für Energieeinsparungsmaßnahmen tragen muss, kann es nicht sein, dass ein Mieter auch nach zehn Jahren nach Durchführung der Maßnahme immer noch keine Kosteneinsparung bezüglich der Energieausgaben gegenüber der durch die Maßnahme durchgeführten Mieterhöhungen erzielt hat.

Eine solche unwirtschaftliche Maßnahme hat der Mieter nicht zu dulden.

Letztlich hat der Mieter auch nicht den Austausch der vorhandenen Fenster gegen Kunststofffenster zu dulden.

Auch hier kann es dahingestellt bleiben, ob die von der Klägerin behaupteten Energieeinsparungen durch die Maßnahme erreicht werden, denn es ist gerichtsbekannt, dass durch den Einbau von Kunststofffenstern keine nachhaltige Einsparung von Heizkosten eintritt, da durch das Erfordernis des häufigeren Lüftens der Wohnung keine Einsparung von Heizenergie erzielt werden kann.

Der Antrag zu 2) ist nach § 535 BGB begründet, soweit die Beklagten zur Duldung der Maßnahmen in ihrer Wohnung verpflichtet sind.

Die Begründetheit des Antrages zu 3) folgt aus § 809 ZPO.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Entscheidung können Sie unter bestimmten Voraussetzungen **Berufung** einlegen, wenn Sie durch die Entscheidung in Ihren Rechten beeinträchtigt sind.

1. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit Sie Berufung einlegen können?

Der Wert des Beschwerdegegenstandes muss **600,00 Euro** übersteigen

oder

Die Berufung ist vom Gericht, das die Entscheidung getroffen hat, zugelassen worden.

2. Müssen Sie sich anwaltlich vertreten lassen?

Im Berufungsverfahren müssen Sie sich von einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt vertreten lassen. Dies gilt für das **Einlegen** der Berufung und die **Begründung**.

3. In welcher Form und bei welchem Gericht können Sie Berufung einlegen?

Die Berufung muss **schriftlich** durch Ihre Rechtsanwältin oder Ihren Rechtsanwalt beim

Landgericht Berlin oder **Landgericht Berlin** oder
Littenstraße 12-17 **Tegeler Weg 17-21**
10179 Berlin **10589 Berlin**

Landgericht Berlin, Turmstraße 91, 10559 Berlin