

## Thermostatventile (Miete)

### Überblick

Nach der Heizungsanlagenverordnung müssen neue Zentralheizungen mit Thermostatventilen ausgerüstet sein. Für ältere Zentralheizungen galt eine Nachrüstpflicht bis 30.9.1987.

### 1 Pflicht zur Ausstattung

Nach § 7 HeizungsanlagenVO vom 22.3.1994 (BGBl. I, 613) müssen Zentralheizungen mit einer automatischen Regelung zur Anpassung der Heizleistung an die jeweiligen Außentemperaturen (Thermostatventile) ausgerüstet sein; dies gilt für alle nach dem 30.9.1978 installierten Zentralheizungen. Für Heizungen, die vor dem 1.10.1978 eingebaut worden sind, besteht eine Nachrüstpflicht, die bis zum 30.9.1987 erfüllt sein musste (§ 7 Abs. 3 S. 2 HeizungsanlagenVO i.V.m. § 7 Abs. 3 HeizungsanlagenVO vom 20.1.1989, BGBl. I, 120). Längere Nachrüstpflichten gelten in folgenden Fällen:

### Titel: Längere Nachrüstpflichten

Zentralheizungen  (NT-Kessel = Niedertemperatur-Heizkessel)	eingebaut oder aufgestellt	
	Vor dem 1.1.1991 im Gebiet nach Art. 3 des Einigungsvertrages	Vor dem 1.10.1978 im übrigen Bundesgebiet
	nachzurüsten bis:	nachzurüsten bis:
1. ohne NT-Kessel	31.12.95	-
a) für mehr als 2 Wohnungen		
b) in Nichtwohngebäuden	31.12.95	-
c) in Ein- oder Zweifamilienhäusern oder sonstigen beheizten Gebäuden	31.12.95	31.12.95
2. mit NT-Kessel	31.12.97	31.12.97
in sämtlichen beheizten Gebäuden		

Die Länderbehörden können Ausnahmen zulassen, soweit die Energieverluste durch andere technische Maßnahmen in gleichem Umfang begrenzt werden wie durch den Einsatz von Thermostatventilen. Außerdem kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Einbaumaßnahme unwirtschaftlich ist, d.h., wenn die erforderlichen Aufwendungen nicht innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch Einsparungen erwirtschaftet werden können.

### Achtung

#### Geldbuße droht

Im Unterschied zur HeizungsanlagenVO vom 20.1.1989 wird die Nachrüstpflicht nach der HeizungsanlagenVO vom 22.3.1994 überwacht. Die Nichterfüllung der Nachrüstpflicht kann als Ordnungswidrigkeit (§ 13 Nr. 8 HeizungsanlagenVO) mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM (25.564 EUR) geahndet werden (§ 8 Energieeinsparungsgesetz vom 22.7.1976, BGBl. I, 1873).

## 2 Duldungspflicht des Mieters

Entscheidet sich der Vermieter für den Einbau der Thermostatventile, so muss der Mieter diese Maßnahmen dulden (vgl. **§ 554 Abs. 2 BGB**; LG Berlin, GE 1986, 751). Die Formalien des **§ 554 Abs. 3 S. 1 BGB** (schriftliche Ankündigung der Maßnahme) gelten nicht, weil der Einbau von Thermostatventilen mit einer nur unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist und nur zu einer unerheblichen Erhöhung der Miete führen kann, **§ 554 Abs. 3 S. 3 BGB** (s. "Modernisierung").

## 3 Mieterhöhung

Die für den Einbau der Thermostatventile entstandenen Kosten kann der Vermieter auf den Mieter umlegen. Für das Umlageverfahren gilt **§ 559b BGB** (s. "Modernisierung").

## 4 Ansprüche des Mieters

Der Mieter einer zentralbeheizten Wohnung, die in einem nach dem 30.9.1978 bezugsfertig gewordenen Gebäude liegt, darf erwarten, dass die Heizkörper mit Thermostatventilen ausgestattet sind. Dies beruht auf der Erwägung, dass zum vertragsmäßigen Zustand auch solche Einrichtungen gehören, die in Wohnungen allgemein üblich sind. Hierzu zählen in den Neubauwohnungen ab 30.9.1978 auch Thermostatventile, weil diese vom Ordnungsgeber vorgeschrieben werden.

Fehlt eine solche allgemein übliche Einrichtung, so ist die Wohnung mangelhaft; der Mieter kann dann die aus **§§ 536, 536a BGB** folgenden Rechte geltend machen (s. "Mängel"). Eine Ausnahme gilt, wenn der Mieter bei Vertragsschluss gewusst hat, dass Thermostatventile fehlen (**§ 536b BGB**); in diesem Fall bleibt dem Mieter nur der Erfüllungsanspruch aus **§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB**.

Für den Mieter einer vor dem 1.10.1978 bezugsfertig gewordenen Wohnung, der den Mietvertrag nach dem 1.10.1987 abgeschlossen hat, gilt dasselbe, weil der Mieter erwarten darf, dass der Vermieter die aus **§ 7 HeizungsanlagenVO** folgenden Verpflichtungen erfüllt hat.

Etwas anderes gilt aber dann, wenn der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt abgeschlossen worden ist, zu dem die Frist zur Nachrüstung noch nicht abgelaufen war. In einem solchen Fall konnte der Mieter nicht erwarten, dass ihm die Einrichtung bereits zur Verfügung steht. Mit dem Ablauf der Frist hat sich hieran nichts geändert.

Die HeizungsanlagenVO dient weder dem Schutz der Mieter, noch soll dadurch der vertragsgemäße Gebrauch i.S.v. **§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB** konkretisiert werden. Die HeizungsanlagenVO dient allein dem volkswirtschaftlichen Interesse an einer Verringerung des Verbrauchs an Heizenergie.

### Hinweis

#### Anspruch auf Nachrüstung

Bei dieser Rechtslage hat der Mieter einer ursprünglich vertragsgemäßen Wohnung nur dann einen Anspruch (**§ 194 Abs. 1 BGB**) gegen den Vermieter auf Nachrüstung, wenn die betreffende Verordnung dies vorsieht. Die HeizungsanlagenVO enthält keine derartige Anspruchsgrundlage.

Dies unterscheidet die HeizungsanlagenVO von der HeizkostenVO, die bei vergleichbarem Regelungszweck einen derartigen Anspruch gewährt (s. **§ 4 Abs. 4 HeizkostenVO**). Dies

beruht auf einer bewussten Entscheidung des Verordnungsgebers und ist im Übrigen auch sachgerecht: Wer als Vermieter eine Wohnung vermietet hat, die nach den Vorschriften der HeizanlagenVO bereits mit Thermostatventilen ausgestattet sein musste, konnte die durch den Einbau der Thermostatventile entstehenden Kosten bei der Mietpreisbildung berücksichtigen. War die Frist zur Nachrüstung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags dagegen noch nicht abgelaufen, so muss dem Vermieter die Möglichkeit gegeben werden, die Kosten über **§ 559b BGB** auf die Mieter umzulegen. Insoweit gilt der allgemeine Grundsatz, dass die Kosten von Energiesparmaßnahmen von demjenigen getragen werden sollen, dem sie zugute kommen; das sind in den Fällen der Nachrüstung die Mieter, weil sie infolge der Thermostatventile niedrigere Heizkosten haben.