

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 556 Abs. 1 Satz 2, 556 Abs. 3 Satz 1 BGB; 2, 7 Abs. 2, 11 HeizkostenVO

- 1. Die Wartungskosten für eine Gastherme gehören zu den Betriebskosten einer Wohnung im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 4 a, 4 b BetrKV.**
- 2. Sie können gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenVO vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden, sofern es sich bei der Gastherme um eine zentrale Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage gemäß § 1 Nr. 1 HeizkostenVO handelt und keine Ausnahmeregelung hinsichtlich der Anwendbarkeit der Verordnung gemäß §§ 2, 11 HeizkostenVO eingreift.**
- 3. Die Betriebskosten einer Mietwohnung, deren Umlegung auf den Mieter entweder gesetzlich bestimmt oder von den Vertragsparteien vereinbart ist, hat der Mieter grundsätzlich in der angefallenen Höhe zu tragen. Eine Obergrenze dafür sieht die gesetzliche Regelung nicht vor. Es ist lediglich das Gebot der Wirtschaftlichkeit aus § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB bei der Abrechnung und der Verursachung von Betriebskosten zu beachten.**

BGH; Urteil vom 07.11.2012, Az.: VIII ZR 119/12

### **Tenor:**

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 6. März 2012 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin als Vermieterin macht gegen die Beklagte als Mieterin die Kosten für die Wartung der zur Mietwohnung gehörenden Gastherme geltend. In § 23 Nr. 11 des Formular-Mietvertrags aus dem Jahr 1987, in den die Klägerin als Rechtsnachfolgerin eingetreten ist, heißt es hierzu:

"Die in diesen Mieträumen befindliche Gasheizung ist Eigentum des Vermieters. Die jährliche Wartung wird vom Vermieter durch Sammelauftrag bei der Firma ... durchgeführt. Der Mieter hat diese anteiligen Kosten nach erfolgter Arbeit und Rechnungslegung dem Vermieter zu erstatten."

Die Klägerin nimmt die Beklagte für die im Jahr 2010 durchgeführte Wartung der Gastherme auf Zahlung der anteilig entstandenen Kosten in Höhe von 58,48 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten in Anspruch.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin ist die Beklagte antragsgemäß verurteilt worden. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Die Klägerin habe einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für die Wartung der Gastherme.

Die Vereinbarung der Parteien über die Kostentragungspflicht in § 23 Nr. 11 des Mietvertrags sei wirksam. Zwar habe der Bundesgerichtshof im Jahr 1991 für eine vergleichbare Klausel abweichend entschieden, dass sie den Mieter unangemessen benachteilige, weil die Kosten nicht der Höhe nach begrenzt seien. Die Entscheidung berücksichtige aber nicht, dass die Kosten der Wartung der Gasheizung gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenVO als Betriebskosten umlagefähig seien. Die Klausel sei auch nicht deshalb gemäß § 307 BGB unwirksam, weil die Wartungskosten nicht durch - ratenweise zu zahlende - Vorschusszahlungen abgedeckt seien, sondern je nach Anfall abgerechnet würden. 2 II.

Die Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision der Beklagten trotz der Säumnis der Klägerin durch kontradiktorisches Urteil zurückzuweisen ist (BGH, Urteil vom 14. Juli 1967 - V ZR 112/64, NJW 1967, 2162).

Zu Recht hat das Berufungsgericht die Klausel über die Kostentragungspflicht in § 23 Nr. 11 des Mietvertrags der Parteien als wirksam angesehen und der Klägerin gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung der Kosten für die Wartung der Gastherme in Höhe von 58,48 € zuerkannt.

1. Die Wartungskosten für eine Gastherme gehören zu den Betriebskosten einer Wohnung im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 4 a, 4 b BetrKV. Sie können gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenVO vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden, sofern es sich bei der Gastherme um eine zentrale Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage gemäß § 1 Nr. 1 HeizkostenVO handelt und keine Ausnahmeregelung hinsichtlich der Anwendbarkeit der

Verordnung gemäß §§ 2, 11 HeizkostenVO eingreift. Dazu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Das ist indessen unschädlich, denn die Beklagte hat die Kosten der Wartung der Gastherme jedenfalls nach § 23 Nr. 11 des Mietvertrags zu tragen.

2. Die Betriebskosten einer Mietwohnung, deren Umlegung auf den Mieter entweder gesetzlich bestimmt oder von den Vertragsparteien vereinbart ist, hat der Mieter grundsätzlich in der angefallenen Höhe zu tragen. Eine Obergrenze dafür sieht die gesetzliche Regelung nicht vor. Es ist lediglich das Gebot der Wirtschaftlichkeit aus § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB bei der Abrechnung und der Verursachung von Betriebskosten zu beachten. Dass die hier entstandenen Kosten der Gasthermenwartung dem Wirtschaftsgebot widersprüchen, wird von der Revision nicht geltend gemacht. Soweit sich aus der eine Vornahmeklausel betreffenden Entscheidung des Senats aus dem Jahr 1991 (Senatsurteil vom 15. Mai 1991 - VIII ZR 38/90, WM 1991, 1306, unter II 4 b) etwas anderes ergeben sollte, hält der Senat hieran nicht fest.

Ball Dr. Hessel Dr. Achilles Dr. Schneider Dr. Fetzner