BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 212/05

Verkündet am:
19. Juli 2006
Kirchgeßner
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 556 Abs. 2 Satz 1, 558, 558 b
HeizkostenVO § 2

a) Die in einem Mietvertrag enthaltene Vereinbarung einer Bruttowarmmiete ist - außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt - gemäß § 2 HeizkV nicht anzuwenden, weil sie den Bestimmungen der Heizkostenverordnung widerspricht.

b) Verlangt der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung einer vereinbarten Bruttowarmmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, hat der Umstand, dass die Warmmietenvereinbarung gemäß § 2 HeizkV nicht anzuwenden ist, nicht die Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens - und damit auch nicht die Unzulässigkeit der Zustimmungsklage - zur Folge.

BGH, Urteil vom 19. Juli 2006 - VIII ZR 212/05 - LG München I
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 7. Juni 2006 durch die Richter Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 10. August 2005 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 16. September 2005 aufgehoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das Zwischenurteil des Amtsgerichts München vom 13. Januar 2005 wird zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Vermieterin, der Beklagte ist Mieter eines in einem größeren Mehrfamilienhaus gelegenen Appartements in M. mit einer Wohnfläche von 18,9 m^2. Aufgrund des Mietvertrags vom 24. Oktober 1977 hat der Beklagte eine Bruttowarmmiete in Höhe von zuletzt 235,19 € im Monat (12,44 €/m^2) zu zahlen. Mit Schreiben vom 15. April 2004 verlangte die Klägerin vom Beklagten, einer Erhöhung der seit dem Jahr 1994 unveränderten Bruttomiete auf 275 € (14,55 €/m^2) mit Wirkung ab dem 1. Juli 2004 zuzustimmen. Zur Begründung nahm sie auf den Mietspiegel für M. für das Jahr 2003 Bezug und bezifferte die ortsübliche Bruttomiete auf 15,50 €/m^2 einschließlich eines Betriebskostenanteils von 2,09 €/m^2. In diesem Betrag ist ein Kostenanteil

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

für Heizung und Warmwasser in Höhe von 0,77 €/m² enthalten. Der Beklagte stimmte dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu.

2 Mit ihrer Klage hat die Klägerin von dem Beklagten verlangt, einer Erhöhung der Bruttomiete auf monatlich 275 € mit Wirkung ab dem 1. Juli 2004 zuzustimmen. Das Amtsgericht hat durch Zwischenurteil die Zulässigkeit der Klage bejaht. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht das Zwischenurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

4 Die Klage sei abzuweisen, weil das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin unzulässig sei. Die Erhöhung einer Bruttowarmmiete sei nicht zulässig, weil der Vermieter anderenfalls seiner auf § 2 der Heizkostenverordnung beruhenden Verpflichtung enthoben werde, die in einem Altvertrag vereinbarte Bruttowarmmiete auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten umzustellen. Der Vermieter sei nicht berechtigt, eine Mieterhöhung unter Beibehaltung der vereinbarten Mietstruktur zu verlangen, die nach dem Willen des Gesetzgebers nicht beibehalten werden dürfe. Entgegen der Auffassung der Klägerin habe diese die Betriebskosten nicht selbst zu tragen; vielmehr verlange sie die Erhöhung einer Bruttomiete, in der sämtliche nicht umgelegten Betriebskosten in Höhe von 2,09 €/m² enthalten seien.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

JLaw – für Android
JLaw – für iOS

II.

5 Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Nachprüfung nur teilweise stand.

6 Zu Recht rügt die Revision, dass das Berufungsgericht die Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558, 558 b BGB) als unzulässig abgewiesen hat. Zwar wäre die Klage unzulässig, wenn ihr kein wirksames Zustimmungsverlangen zugrunde läge (vgl. Senat, Urteil vom 12. Mai 2004 - VIII ZR 234/03, NJW-RR 2004, 1159, unter II 4, zu § 2 MHG; MünchKommBGB/Artz, 4. Aufl., § 558 b Rdnr. 11; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 558 b Rdnr. 81, jew. m.w.Nachw.). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist das mit Schreiben der Klägerin vom 15. April 2004 erklärte Mieterhöhungsverlangen jedoch (formell) wirksam.

7 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass die im Mietvertrag vom 24. Oktober 1977 enthaltene Vereinbarung einer Bruttowarmmiete, deren Erhöhung die Klägerin begehrt, mit den Vorschriften der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1989, BGBl. I S. 115, im Folgenden: Heizkostenverordnung/HeizkV) nicht vereinbar ist und dass diese Bestimmungen gemäß § 2 HeizkV der vertraglichen Vereinbarung vorgehen.

8 a) Die Heizkostenverordnung ist in sachlicher und zeitlicher Hinsicht auf das Mietverhältnis der Parteien anzuwenden. Gemäß § 1 Abs. 1 HeizkV gilt die Verordnung für die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie der Wärme- und Warmwasserlieferung durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwas-

ser versorgten Räume. Ein Ausnahmefall von der Anwendung der Bestimmungen der Heizkostenverordnung liegt nicht vor. Weder handelt es sich bei dem Mehrfamilienhaus, in dem die Wohnung gelegen ist, um ein vom Vermieter selbst bewohntes Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 2 HeizkV), noch hat das Berufungsgericht festgestellt, dass das Mietverhältnis einer der in § 11 HeizkV geregelten Ausnahmen unterfällt; dies wird auch von der Revision nicht geltend gemacht. In zeitlicher Hinsicht ist die Verordnung auch auf Mietverträge anzuwenden, die - wie im vorliegenden Fall - bereits vor ihrem Inkrafttreten am 1. März 1981 abgeschlossen wurden (vgl. die Überleitungsregelung des § 12 HeizkV in der Fassung vom 23. Februar 1981, BGBl. I S. 261, 296; OLG Hamm, WuM 1986, 267, 268 f.; BayObLG, NJW-RR 1988, 1293 f.).

9 b) Die im Mietvertrag enthaltene Vereinbarung einer Bruttowarmmiete ist mit den Bestimmungen der Heizkostenverordnung nicht vereinbar. Danach hat der Gebäudeeigentümer den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen (§§ 4 und 5 HeizkV) und auf dieser Grundlage die Kosten auf die einzelnen Nutzer zu verteilen (§§ 6 bis 9 HeizkV). Hierzu stehen Vertragsgestaltungen in Widerspruch, die für Heizung und Warmwasser unabhängig vom tatsächlichen Energieverbrauch des Nutzers ein pauschales Entgelt vorsehen. So liegt es auch bei einer Bruttowarmmiete, weil hierdurch im Regelfall alle umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten abgegolten werden (BayObLG, aaO, 1294 m.w.Nachw.; vgl. auch Senatsurteil vom 19. November 2003 - VIII ZR 160/03, NJW 2004, 1380, unter II 2 hinsichtlich einer Teilinklusivmiete). Um eine solche Vereinbarung handelt es sich, wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei und von der Revision unbeanstandet angenommen hat, auch bei der im Mietvertrag geregelten Bruttowarmmiete, die Gegenstand des Mieterhöhungsverlangens der Klägerin ist.

10 c) Die vertragliche Warmmietenvereinbarung ist gemäß § 2 HeizkV nicht anzuwenden, weil sie, wie vorstehend ausgeführt, mit den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht vereinbar ist. Nach § 2 HeizkV gehen die Vorschriften der Verordnung - außer in dem dort genannten, hier nicht gegebenen Ausnahmefall (oben a) - rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

11 Allerdings ist die vorrangige Anwendung der Heizkostenverordnung nach einer in der Rechtsprechung und im Schrifttum vertretenen Auffassung, die sich die Revision zu eigen macht, davon abhängig, dass eine Partei die verbrauchsabhängige Abrechnung verlangt (LG Berlin, NZM 1999, 556; MünchKommBGB/Schmid, aaO, § 2 HeizkostenV Rdnr. 2; Palandt/Weidenkaff, BGB, 65. Aufl., § 535 Rdnr. 100; Lammel, Heizkostenverordnung, 2. Aufl., § 2 Rdnr. 11 f. m.w.Nachw.), was hier nicht der Fall ist.

12 Dieser Auffassung ist nicht zu folgen.

13 aa) Es kann dahinstehen, ob § 2 HeizkV als Verbotsgesetz gemäß § 134 BGB (Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, § 556 Rdnr. 14; Brintzinger in Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, HeizkostenV § 2 Anm. 3) oder als "Kollisionsnorm" anzusehen ist, die entgegenstehende Vereinbarungen nur für die Zeit ihrer Geltung überlagert (BayObLG, WuM 2004, 737, 738 m.w.Nachw.; Lammel, aaO, Rdnr. 10). Nach dem Wortlaut des § 2 HeizkV ist die Geltung der Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht davon abhängig, dass der Gebäudeeigentümer oder der Nutzer eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung verlangt. Vielmehr wird dadurch, dass die Vorschriften der Heizkostenverordnung abweichenden Vereinbarungen gemäß § 2 HeizkV ohne weiteres "vorgehen", die rechtsgeschäftliche Gestaltungsfreiheit der Parteien kraft Gesetzes eingeschränkt (vgl. Senatsurteil vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 = WM 1993, 660, unter II 1 b zur Un-

wirksamkeit einer die Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht berücksichtigenden Formularklausel; BayObLG, NJW-RR 1988, 1293, 1294; OLG Hamm, aaO; OLG Schleswig, WuM 1986, 330 f.; v. Brunn in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III.A Rdnr. 55; Brintzinger, aaO, Anm. 2). Diese Regelung stützt sich auf die Ermächtigung des Verordnungsgebers durch § 5 Abs. 4 des Gesetzes zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz (EnEG) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20. Juni 1980 - BGBl. I S. 701, nunmehr in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005, BGBl. I S. 2684). Danach können durch Rechtsverordnung die Erfassung des Energieverbrauchs und die Kostenverteilung (vgl. § 3 a EnEG) abweichend von Vereinbarungen der Benutzer und von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes geregelt und näher bestimmt werden, wie diese Regelungen sich auf die Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten auswirken.

14 bb) Entgegen der Auffassung der Revision entspricht die Außerkraftsetzung vertraglicher Warmmietenvereinbarungen nach § 2 HeizkV auch dem Zweck der Heizkostenverordnung. Durch die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung soll das Nutzerverhalten bei der Raumheizung und beim Warmwasserverbrauch mit dem Ziel einer Energieeinsparung beeinflusst werden (Entwurfsbegründung, BR-Drucks. 632/80 S. 13, 15 f.; vgl. auch Senat, Urteil vom 16. November 2005 - VIII ZR 373/04, WuM 2005, 776, unter II 2 b). § 2 HeizkV soll sicherstellen, dass mietvertragliche Bestimmungen die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nicht verhindern können (vgl. Entwurfsbegründung, aaO, S. 20). Dies gilt nach dem Willen des Verordnungsgebers angesichts der Vorrangigkeit des Ziels der Energieeinsparung auch für bereits bestehende vertragliche Vereinbarungen über Warmmieten (aaO, S. 33 f.).

15 2. Der Umstand, dass die mietvertragliche Warmmietenvereinbarung gemäß § 2 HeizkV nicht anzuwenden ist, hat jedoch entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht die Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens der Klägerin - und damit auch nicht die Unzulässigkeit der Zustimmungsklage - zur Folge.

16 a) § 558 a BGB legt die formalen Anforderungen fest, die an ein wirksames Mieterhöhungsverlangen zu stellen sind. Davon unabhängig ist die Frage, ob die im Zustimmungsverlangen geforderte Miete gemäß § 558 BGB der Höhe nach (materiell) berechtigt ist (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz, BT-Drucks. 14/4553 S. 54; Senat, Urteil vom 26. Oktober 2005 - VIII ZR 41/05, WuM 2006, 39, unter II 1 a m.w.Nachw.; MünchKommBGB/Artz, aaO, § 558 a Rdnr. 1).

17 Das Schreiben der Klägerin vom 15. April 2004 wird den gesetzlichen Anforderungen in formeller Hinsicht gerecht. Insbesondere enthält das Zustimmungsverlangen, das in zulässiger Weise auf einen Mietspiegel Bezug nimmt, eine ausreichende Begründung (§ 558 a Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Die Begründung soll dem Mieter die Möglichkeit geben, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen und auf diese Weise überflüssige Prozesse zu vermeiden (Senatsurteil vom 26. Oktober 2005, aaO, m.w.Nachw.). Diesem Erfordernis genügt das mit Anlagen versehene Schreiben der Klägerin. Dort ist im Einzelnen erläutert, wie sich die von der Klägerin begehrte Bruttomiete hinsichtlich des darin enthaltenen Nettomiet- und des Betriebskostenanteils zusammensetzt. Der Beklagte wurde hierdurch in die Lage versetzt, das Erhöhungsverlangen auf seine Richtigkeit zu überprüfen. Das gilt auch hinsichtlich des Kostenanteils für Heizung und Warmwasser an der Bruttomiete, den die Klägerin in ihrem Zustimmungsverlangen mit 0,77 €/m^2 angesetzt hat.

18 Der vom Berufungsgericht für entscheidend gehaltene Umstand, dass die Klägerin nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung verpflichtet ist, über die Wärme- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abzurechnen, steht nicht der Zulässigkeit der Zustimmungsklage nach § 558 BGB entgegen, sondern betrifft ihre Begründetheit, weil die Klägerin aufgrund des Vorrangs der Heizkostenverordnung (§ 2 HeizkV) keinen vertraglichen Anspruch auf ein pauschal berechnetes Entgelt für die Heiz- und Warmwasserkosten hat.

19 b) Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin ist auch nicht deshalb unzulässig, weil es, wie die Revisionserwiderung meint, gemäß § 134 BGB in Verbindung mit § 2 HeizKV nichtig ist. Zwar liegt dem Zustimmungsverlangen der Klägerin auch die gegen § 2 HeizKV verstoßende mietvertragliche Warmmietenvereinbarung zugrunde. Dies hat jedoch entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung nicht die gänzliche Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens der Klägerin zu Folge. Denn das Mieterhöhungsverlangen ist - die Teilnichtigkeit der Warmmietenvereinbarung gemäß § 134 BGB unterstellt (vgl. oben 1 c aa) - allenfalls hinsichtlich des auf die Warmmietenvereinbarung entfallenden Kostenanteils unwirksam. Aufgrund des Vorrangs der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten ist die im Mietvertrag vereinbarte Bruttowarmmiete als eine Bruttokaltmiete (Teilinklusivmiete), verbunden mit einer Pflicht zur gesonderten verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser zu behandeln (BayObLG, aaO; Staudinger/Weitemeyer, BGB (2003), Anh zu §§ 556, 556 a Rdnr. 5, jew. m.w.Nachw.). Der dem Erhöhungsverlangen zugrunde liegende Heiz- und Warmwasserkostenanteil - dessen von der Klägerin mit 0,77 €/m² angesetzte Höhe der Beklagte nach den getroffenen Feststellungen nicht bestritten hat - ist aus der vertraglichen Bruttowarmmiete herauszurechnen und gegebenenfalls als Vorauszahlung auf die nunmehr abzurechnenden Heiz- und Warmwasserkosten zu behandeln (vgl. BayObLG, aaO; Weitemeyer, aaO).

Dieser Kostenanteil bleibt daher bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB außer Betracht (vgl. zur Erhöhung einer Teilinklusivmiete Senat, Urteil vom 19. November 2003, aaO und Urteil vom 26. Oktober 2005, aaO).

III.

20 Auf die Revision der Klägerin ist das Berufungsurteil aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO), und die Berufung des Beklagten gegen das die Zulässigkeit der Klage aussprechende erstinstanzliche Zwischenurteil ist zurückzuweisen. Die Entscheidung hinsichtlich der Kosten der Rechtsmittelverfahren kann erst mit der abschließenden Entscheidung über die Zustimmungsklage ergehen.

Ball Dr. Leimert RiBGH Wiechers ist erkrankt und daher gehindert, seine Unterschrift beizufügen
Ball

Dr. Wolst Hermanns

Vorinstanzen:
AG München, Entscheidung vom 13.01.2005 - 453 C 30764/04 -
LG München I, Entscheidung vom 10.08.2005 - 14 S 5765/05 -