

2140 035

Nachschlagewerk: nein

BGHZ : nein

BGB §§ 157 D, 536

Wartungskosten einer Ölheizungsanlage gehören nicht
zu den Bedienungskosten.

BGH, Urt. v. 12. November 1969 - VIII ZR 17/68 -

OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 17/68

URTEIL

Verkündet am
12. November 1969
Klett, Justiz-
hauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Dr. Fritz S. [REDACTED], Alleininhaber
Kaufmann Dr. Fritz S. [REDACTED] in F. [REDACTED], Neue
M. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Professor
Dr. h.c. [REDACTED] -

gegen

die B u n d e s r e p u b l i k D e u t s c h l a n d
(Bundesfinanzverwaltung), vertreten durch den Bundes-
minister der Finanzen, dieser wiederum vertreten durch
den Präsidenten der Oberfinanzdirektion in D. [REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 8. Dezember 1967 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin einer Reihe von Häusern in H [REDACTED] bei D [REDACTED], in denen sich 265 Wohnungen befinden, die sie an die beklagte Bundesrepublik zur Weitergabe an Angehörige der britischen Stationierungstreitkräfte und an Angehörige der Bundeswehr vermietet hat. Sie schloß zunächst im Jahre 1962 einen Rahmenvertrag mit der Beklagten, in dessen § 4 Abs. 4 es heißt:

"Die Mieterin übernimmt die Kosten des Betriebs der Heizung (Heizmaterial und Heizungsbedienung) sowie der etwaigen zentralen Warmwasser-Versorgungsanlage einschließlich der Bedienungskosten. Die Vermieterin ist bereit, Heizöl zur Beheizung der Wohnungen zu verwenden, das die Mieterin zur Verfügung stellt, wenn es der für die Heizungsanlage vorgeschriebenen Norm entspricht."



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Nach Fertigstellung der Wohnungen schlossen die Parteien Einzelmietverträge ab, die in dem Abschnitt "Nebenabgaben" folgende hier interessierende Bestimmungen enthalten:

"§ 4
Nebenabgaben

.....
2. Die Vermieterin trägt die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme der unter den folgenden Ziffern 4. und 5. genannten

.....

4. Die Mieterin übernimmt die Kosten des Betriebes der Heizung (Heizmaterial und Heizungsbedienung) sowie der etwaigen zentralen Warmwasser-Versorgungsanlage einschließlich der Bedienungskosten. Die Vermieterin ist bereit, Heizöl zur Beheizung der Wohnungen zu verwenden, das die Mieterin zur Verfügung stellt, wenn es der für die Heizungsanlage vorgeschriebenen Norm entspricht."

Auf Grund einer späteren Vereinbarung mit der Beklagten stellte die Klägerin einen Hausmeister ein, der die Ölheizung bedient und an dessen Kosten sich die Beklagte beteiligt.

Des weiteren schloß die Klägerin mit der Firma U [REDACTED] Ölfeuerung in D [REDACTED] einen "Kundendienstvertrag" ab, der in dem hier interessierenden Teil folgenden Wortlaut hat:

"Der U [REDACTED]-Kundendienst übernimmt hiermit für die Dauer eines Jahres und zwar vom 1.12.1965 bis 30.11.1966, die Überprüfung und Wartung der Ölfeuerungsanlagen mit

THYSSEN-Ölbrennern

gemäß angehefteter Anlage zum Kundendienstvertrag.

Alle rücksseitig genannten Leistungen und damit zusammenhängende Lohn-, Fahrt- und

Nebenkosten sind mit der Zahlung eines Pauschalpreises von

DM 1.200,-- pro Vertragsjahr für 15 Anlagen abgegolten."

Die Leistungen der Ölfeuerungsfirma werden auf einem Beiblatt wie folgt beschrieben:

"Laut DIN-Richtlinien 4755 muß der Betreiber einer Ölfeuerungsanlage diese einmal im Jahr durch einen Sachkundigen überprüfen lassen. Die Benutzung eines ständigen Kundendienstes (Service) wird empfohlen. (Auszug DIN 4755, Abschnitt 11). Der Kundendienst-Vertrag enthält im einzelnen folgende Leistungen:

- 1) Eine Hauptrevision des Ölbrenners, d.h. Säuberung der Düse, Filter, Elektroden, des Brennerkopfes und Gebläses.
- 2) Funktionsprüfung des Ölbrenners, einschl. sämtlicher Regler und Begrenzer, sowie der zur Ölfeuerungsanlage gehörenden Kontroll- und Zusatzeinrichtungen.
- 3) Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Anlage durch Messungen (CO₂-Gehalt der Rauchgase, Rußbild, Kaminzug, Abgastemperatur), einschließlich Einregulierung des Ölbrenners zwecks Erreichung wirtschaftlicher Verbrennung und eines optimalen feuerungstechnischen Wirkungsgrades.
- 4) Behebung von Störungen im Laufe des Vertragsjahres auf Anforderung. Ersatzteillieferung erfolgt zum Vorzugspreis, während des Garantiejahres kostenlos, soweit es sich nachweislich um Fabrikationsfehler handelt.

In dem KD-Vertrag n i c h t e i n g e s c h l o s s e n ist die Behebung von Mängeln oder Schäden (einschl. der dabei entstehenden Fahrt- und sonstigen Nebenkosten), die z.B. aus folgenden Gründen entstanden sind:

Fehlerhafte Bedienung der Anlage infolge Nichtbeachtung der Betriebsvorschrift, Beschädigung durch Fahrlässigkeit, falsch eingestellte Zeituhren oder Temperaturregler, Mängel am Heizkessel, leerer Heizöltank, Verwendung ungeeigneter Heizöle, Veränderungen an der Schamottierung des Feuerraumes, defekte Sicherungen und Zuleitungen, fehlende oder falsche Stromzufuhr, sowie alle Störungen, die durch Eingriff Dritter bedingt sind.

Ferner sind in dem KD-Vertrag nicht eingeschlossen:

1. Reinigung des Heizkessels.
2. Reinigung des Heizöl-Lagertanks, einschl. der Ölleitungen.
3. Reparatur und Erneuerung des Feuerraumes."

Einen Vertrag über die Reinigung der Heizkessel schloß die Klägerin mit dem Bezirks-Schornsteinfeger ab. Soweit die Wohnungen von Bundeswehrangehörigen besetzt sind, verlangt sie mit der Klage von der Beklagten Erstattung der durch die Tätigkeit der Feuerungsfirma und des Bezirks-Schornsteinfegers entstandenen Kosten. Sie vertritt die Ansicht, diese "Wartungskosten" gehörten zu den Betriebskosten der Heizungsanlage und seien nach den Mietverträgen und dem Rahmenvertrage von der Beklagten zu erstatten. Sie hat die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 1 645 DM nebst Zinsen begehrt.

Die Beklagte verweigert die Erstattung dieser Kosten mit der Begründung, sie dienten allein der Erhaltung der Anlage und seien daher von der Klägerin zu tragen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Klagantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht legt § 4 Nr. 4 der Mietverträge (im folgenden: MV) dahin aus, daß unter den abwälzbaren Betriebskosten der Ölheizung nur die Material- und Bedienungskosten zu verstehen seien. Es vertritt die Ansicht, daß die Angaben in der Klammer hinter dem Worte "Betriebskosten" eine erschöpfende Aufzählung der als Betriebskosten in Betracht kommenden Einzelfaktoren sei. Daraus folge, daß der Begriff "Bedienungskosten" enger aufzufassen sei als der umfassendere Begriff "Betriebskosten". Von vornherein also könne der Begriff "Betriebskosten" in seiner generellen Deutung nicht zu Grunde gelegt werden, weil er, wie aus der nachfolgenden Erläuterung eindeutig ersichtlich sei, sich aus mehreren Faktoren zusammensetzen sollte. Da aber die Materialkosten überhaupt nicht streitig seien, weil die Beklagte das Heizöl selbst stelle, kämen für die Umlage auf die Mieterin hier im Ergebnis nur die Bedienungskosten in Frage, um deren Bestimmung und Umräumung also der Streit der Parteien im Ergebnis gehe. Den Bedienungskosten seien die hier von der Klägerin ersetzt verlangten Kosten der Kesselreinigung und des Kundendienstes nicht zuzurechnen. Inso weit handle es sich um Wartungs- und Instandhaltungsleistungen, die von der Bedienung der Heizungsanlage zu unterscheiden seien. Als Bedienungskosten

seien nur diejenigen der unmittelbaren Bedienung der Heizung anzunehmen, bei einer Koksfeuerung also die Aufwendungen für das tägliche Aufschütten des Kokes und die regelmäßig vorzunehmende Entfernung der Schlacken, bei einer Ölfeuerung die etwa anfallenden Kosten für das Ein- und Abstellen der Heizung und die Überwachung des Thermostaten, Vorrichtungen, die allerdings so wenig aufwendig seien, daß sie überhaupt nicht ins Gewicht fielen und deren Vergütung von der Klägerin auch nicht geltend gemacht werde.

II. Dafür, daß die MV der Parteien typische in verschiedenen Oberlandesgerichtsbezirken verwendete Formularverträge wären, hat die Revision nichts vorgebracht, dafür ist auch aus dem Parteivorbringen nichts zu entnehmen. Deshalb ist die Auslegung, die das Berufungsgericht der Umlegungsklausel gibt, nur beschränkt nachprüfbar und für das Revisionsgericht bindend, soweit nicht Rechts- insbesondere Auslegungsfehler festzustellen sind.

Dieses ist nicht der Fall. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Angabe der Kostenfaktoren in der Klammer hinter dem Worte "Betriebskosten" sei eine erschöpfende und nicht etwa eine nur beispielhafte Aufzählung, begegnet keinen rechtlichen Bedenken und wird auch von der Revision nicht angegriffen. Damit aber hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum den Streit der Parteien auf die Frage zurückgeführt, ob die von der Klägerin erstattet verlangten Kosten als Kosten der Heizungsbedienung aufzufassen sind. Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Begriff der Bedienungskosten müsse eng ausgelegt werden und betreffe nur etwa anfallende

Kosten für die unmittelbare Heizungsbedienung, die hier so gut wie keine Aufwendungen mit sich bringe, ist ebenfalls von Rechts wegen nicht zu beanstanden. Die Beklagte soll hier Aufwendungen für Tätigkeiten ersetzen, die nur in größeren Zwischenräumen anfallen, und die sich praktisch mit der Wartung der Anlage decken. Hätte die Klägerin die Erstattung dieser Kosten in den MV festlegen wollen, so hätte es einer genaueren Bestimmung bedurft.

Die Revision beruft sich auf § 25 der Altbau-mietenverordnung = VO über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum vom 23. Juli 1958 (EGBI S. 549) in der Fassung des Art. IX des Abbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (EGBI S. 389) und der Änderungsverordnung vom 25. Juli 1963 (EGBI S. 529), wonach bei Vermietung von Wohnraum des sogenannten Althausbesitzes, der mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet ist, Kosten des Betriebes dieser Anlage umgelegt werden dürfen. Dabei werden die in § 25 Abs. 1 AMVO normierten Betriebskosten durch Aufschlüsselung in der dahinter angebrachten Klammer ebenfalls näher bestimmt, und zwar wie folgt: "Brennstoffkosten einschließlich der Kosten für Heizstrom, Anfuhrkosten für Brennstoffe und angemessene Kosten für die Bedienung der Heizungsanlage". Diese Bestimmung hat in Rechtsprechung und Schrifttum eine verschiedenartige Auslegung erfahren. Die eine Meinung geht dahin, daß sie abgesehen von den Materialkosten nur die Bedienungskosten im engeren Sinne erfasse, sie kommt also auf die Auslegung des Berufungsgerichts hinsichtlich der hier streitigen Vertragsklausel hinaus (vgl. Roquette AMVO § 25 Anm. 9; Pergande/

Wormit § 25 AMVO Anm. 3; Schumacher in WM 1959, 33 und Landgericht Essen, MDR 1965, 389). Nach anderer Meinung (vgl. insbesondere Glaser in Betrieb, Beilage Nr. 4/1967; derselbe, Rechtsfragen zur Ölheizung im Mietwohnhaus S. 33, 34 und derselbe, Sammelheizung S. 165 Nr. 106; LG Hamburg ZMR 1960, 75) sollen auch gewisse Wartungskosten und Instandhaltungskosten darunterfallen, so insbesondere diejenigen des Kundendienstes und der Kesselreinigung (vgl. besonders LG Hamburg aaO). Zur Begründung wird angeführt, diese Arbeiten seien Bedienungsarbeiten, weil sie der Heizungsanlage im Hinblick auf ihr technisches Funktionieren und die vorbeugende Verhütung von Funktionsschäden zu dienen bestimmt seien.

Einer Entscheidung dieser Streitfrage bedarf es indes nicht. Die Auslegung einer gesetzlichen Vorschrift, die die Verhältnisse noch bewirtschafteter Wohnungen mit preisgebundener Miete regeln will, kann nicht ohne weiteres für eine Vertragsbestimmung maßgebend sein, die die Vertragspartner, ohne durch Mietbindungsbestimmungen eingeschränkt zu sein, frei ausgehandelt haben und für die ganz andere Gesichtspunkte maßgebend gewesen sein können. In welchem Umfange Heizungskosten auf den Mieter abgewälzt werden sollen, ist in einem solchen Falle Sache freier Vereinbarung und wird in erster Linie von Kalkulationsüberlegungen bestimmt. Ist die Miete so bemessen, daß sie keine Vergütung für die vom Vermieter gemäß § 536 BGB zu erbringenden Heizungsleistungen enthält, so wird dieser versuchen, die Kosten des Heizungsbetriebes weitgehend auf seine Mieter abzuwälzen. Anderenfalls kann der Vermieter ganz auf ein Abwälzen verzichten oder es

nur in beschränktem Maße vereinbaren. Diese Kosten-
seite kann aber für den Inhalt der Erklärungen der Part-
ner eines Mietvertrages nur dann herangezogen werden,
wenn sie der Vermieter offengelegt hat und wenn der
Mieter aus den Berechnungen des Vermieters erkennen
kann, daß die Verwendung des Begriffes "Bedienungskos-
ten" nur in einem bestimmten vom Sprachgebrauch ab-
weichenden Sinne gemeint sein kann. Ist das nicht der
Fall, so liegt beim Vermieter möglicherweise ein Will-
ensmangel, ein sogenannter Kalkulationsirrtum vor,
der aber für die Auslegung seiner Erklärung nicht von
Bedeutung ist. Schon diese Betrachtung zeigt, daß die
Deutung der gesetzlichen Bestimmung des § 25 AMVO
hier nicht maßgebend sein kann. Sie hätte es im Er-
gebnis nur dann sein können, wenn die Parteien sich
einig gewesen wären, daß ihre Verhältnisse, was die
Abwälzung der Heizungskosten angeht, nicht anders ge-
regelt sein sollen, als das für Althausbesitz nach
den Bestimmungen der Altbaukostenverordnung der Fall
ist. Um auf einen solchen Willen schließen zu können,
reicht der Umstand, daß die Umlegungsklausel der
streitigen Mietverträge der Fassung des § 25 AMVO ähn-
elt, für sich allein nicht aus.

Da hier nur der Begriff der Bedienungskosten
auszulegen ist, kommt es entgegen der Ansicht der
Revision schon aus diesem Grunde nicht darauf an,
was nach der II. Berechnungsverordnung vom 1. Au-
gust 1963 (BGBl S. 593) unter Betriebskosten einer
Heizungsanlage zu verstehen ist, ganz abgesehen da-
von, daß auch insoweit jeder Anhaltspunkt dafür
fehlt, daß die Vertragsparteien diese Begriffsbe-
stimmung zur Grundlage ihrer Vereinbarung haben
machen wollen.

III. Die Revision greift die Auslegung des Berufungsgerichts weiterhin mit der Verfahrensrüge an, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß die Mietverträge zu einer Zeit abgeschlossen worden seien, als die Zentralheizungsanlagen noch mit einer Koksfeuerung ausgestattet gewesen seien. Sie meint, es müsse deshalb den durch den Einbau der Ölfeuerung eingetretenen Änderungen Rechnung getragen werden. Die Rüge geht fehl, weil die Revision von einem anderen Sachverhalt ausgeht, als ihn das Berufungsgericht feststellt. Die Wohneinheiten, um die es sich hier handelt, enthielten von Anfang an Ölfeuerung. An der von der Revision bezeichneten Schriftsatzstelle weist die Klägerin lediglich darauf hin, die Fassung der Verträge stamme noch aus einer Zeit, in der die Koksfeuerung vorherrscht habe. Da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht davon ausgegangen werden kann, daß die Beklagte das erkannt habe und sich darüber im klaren gewesen sei, daß die Klägerin unter den "Bedienungskosten" etwas Abweichendes verstehe, scheidet auch dieser von der Klägerin erörterte Gesichtspunkt für die Auslegung der Abwälzungsklausel aus.

Das Berufungsgericht konnte entgegen einer weiteren Verfahrensrüge der Revision auch ohne Verfahrensverstöß von der Anhörung eines Sachverständigen absehen. Die Revision vertritt den Standpunkt, es hätte ein Sachverständiger darüber gehört werden müssen, daß die laufende Wartung einer Ölfeuerungsanlage zum Betrieb und nicht zur Instandhaltung gehöre. Sie meint auch, durch den Ansatz von Ruß (Ölkohle) werde die Heizungswirkung vermindert und dadurch der laufende Betrieb beeinträchtigt. Deshalb sei die Ent-
rußung der Heizung unmittelbar auf die Erzeugung von

Wärme gerichtet und damit auch der Bedienung der Heizung zuzurechnen. Das erstgenannte Beweisthema ist unerheblich, weil die Wartung der Heizung, selbst wenn sie dem Betriebe einer Heizungsanlage zugerechnet wird, doch nicht, wie bereits erörtert, eine zur unmittelbaren Bedienung gehörende Tätigkeit darstellt. Dasselbe gilt für die Entrüstung der Heizung. Auch diese Tätigkeit ist eine Angelegenheit der Wartung, wenn sie auch letzten Endes dem Mieter zugute kommt. Denn nicht darauf kann es ankommen, daß Wartungsarbeiten die Heizung in einem optimalen Zustande halten sollen, der es dem Mieter erlaubt, die größtmögliche Wärme zu erzeugen. Es ist vielmehr allein entscheidend, welche Aufwendungen auf den Mieter hatten abgewälzt werden sollen. Geht eine Vereinbarung dahin, daß der Vermieter alle Heizungskosten selbst zu tragen hat, so muß es dabei sein Bewenden haben. Dasselbe gilt aber auch, wenn eine nur unvollkommene Abwälzung erfolgt, von der der Vermieter nachträglich glaubt annehmen zu müssen, sie bringe ihm keine Leistungsäquivalente Entlastung. Der Gesichtspunkt allein, daß der in der Klammer miterwähnte Posten "Heizungsbedienung" im allgemeinen geringere Kosten verursacht als die Wartung, braucht nicht zwingend zu der Würdigung zu führen, es sei der Wille der Vertragsparteien gewesen, die Beklagte solle zum Ausgleich der mit der Ölföuerung im Vergleich zur Koksfeuerung verbundenen Minderung der Bedienungskosten die ganzen oder einen Teil der Wartungs- und Instandhaltungskosten übernehmen. Ohne weitere Anhaltspunkte war das Berufungsgericht nicht zu einer solchen Würdigung gezwungen. Die Auslegung des Berufungsgerichts läßt auch keinen Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben erkennen.

IV. Da alle Kosten, deren Erstattung die Klägerin verlangt, somit nicht umlagefähig sind, hat das Berufungsgericht die Klage mit Recht abgewiesen. Die Revision der Klägerin war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messnor

Mormann