BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 84/04

Verkündet am:
1. Juni 2005
Potsch,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Mai 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Parteien werden das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 24. Februar 2004 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 27. August 2003 abgeändert:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin 946,15 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 247,30 € seit dem 6. Dezember 2002, aus 24,63 € seit dem 6. Februar 2003 und aus 674,22 € seit dem 26. März 2003 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin zu 4/7 und die Beklagten zu 3/7 zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt von den Beklagten restliche Miete für die Monate April 2002 bis Februar 2003 in Höhe von 271,93 € sowie Heizkostennachforderungen für die Jahre 1999, 2000 und 2001 in Höhe von insgesamt 2.026,91 €.

Die Beklagten sind seit dem 1. Februar 1990 Mieter einer Wohnung in der L. straße in D. , deren Vermieterin seit dem 20. Januar 1999 die Klägerin ist. Bei Mietvertragsabschluß war mit den Beklagten eine monatliche Kaltmiete von 53,80 DM vereinbart worden. Nach Durchführung von Modernisierungsarbeiten im Jahre 1998, die unter anderem den Einbau einer zentralen Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage statt einer Ofenheizung zum Gegenstand hatten, vereinbarten die Parteien am 21. Januar/20. Februar 1999 eine von den Beklagten zu zahlende Gesamtmiete von 550,13 DM (281,28 €), die sich aus 225,25 DM Kaltmiete, 149,88 DM Modernisierungsumlage, 75 DM Betriebskostenvorschuß und 100 DM Vorschuß für Heiz- und Warmwasserkosten zusammensetzte. Seit April 2002 zahlen die Beklagten monatlich einen um 24,63 € verminderten Betrag, der sich bis Februar 2003 auf insgesamt 271,93 € summierte.

Bis April 1999 erfolgte die Beheizung der Wohnung der Beklagten durch die Klägerin. Am 1. April 1999 beauftragte die Klägerin eine Drittfirma mit der Wärmeversorgung und verpachtete die Heizungsanlage an diese.

Gegenüber den Nebenkostenabrechnungen der Klägerin haben die Beklagten geltend gemacht, ihnen sei erst im nachhinein die Verpachtung der Heizanlage bekannt geworden. Die Beauftragung eines Wärmelieferanten durch die Klägerin habe zu einer erheblichen Verteuerung der Heizkosten geführt. Die Klägerin habe dabei das Wirtschaftlichkeitsgebot mißachtet.

Das Amtsgericht hat der Klage überwiegend stattgegeben und die Beklagten zur Zahlung von 2.286,31 € verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Entscheidung des Amtsgerichts abgeändert und die Beklagten zur Zahlung von 674,22 € nebst Zinsen verurteilt. Mit der vom Land-

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

gericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Klägerin stehe gegen die Beklagten gemäß § 535 Abs. 2 BGB kein restlicher Mietzins für die Monate April 2002 bis Februar 2003 in Höhe von 271,93 € zu. Die vereinbarte Modernisierungsumlage von 149,88 DM = 76,63 € sei von den Beklagten zu Recht um 24,63 €, d.h. ca. ein Drittel, gekürzt worden. Die Vereinbarung vom 20. Februar 1999 sei eine einvernehmliche Regelung, um die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieter umzulegen. Die Modernisierung habe im wesentlichen den Einbau einer zentralen Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage betroffen, die die Klägerin durch einen Wärmelieferungsvertrag vom 1. April 1999 verpachtet habe. Mit den Modernisierungskosten für die Heizung seien die Beklagten doppelt belastet worden. Sie müßten deswegen einerseits eine erhöhte Grundmiete zahlen, andererseits flössen diese Kosten, die der Vermieter über den Pachtzins an den Wärmelieferer weitergebe, in dessen Grundpreis ein, der im Rahmen der Heizungskosten auf die Mieter umgelegt werde. Aufgrund der Heizkostenabrechnungen könne die Klägerin von den Beklagten für die Jahre 1999 bis 2001 noch eine Nachforderung von 674,72 € verlangen. Im Hinblick auf die Schadensersatzansprüche der Beklagten wegen Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes seien die Heizkostenabrechnungen um die unwirtschaftlichen Kosten zu bereinigen und entsprechend herabzusetzen. Von den Beklagten sei hinreichend dargelegt worden, daß der Wärmepreis erheblich überhöht sei; dies habe die Klägerin nicht konkret angegriffen.

II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Klägerin hat Anspruch auf Zahlung des rückständigen Mietzinses von insgesamt 271,93 € gemäß § 535 Abs. 2 BGB, nicht aber auf Erstattung der geltend gemachten Heizkosten. Die Klägerin ist nicht berechtigt, von den Beklagten Bezahlung der gesamten Wärmelieferungskosten zu verlangen, die ihr der Wärmelieferant in Rechnung gestellt hat.

1. Zu Recht hat das Amtsgericht einen Anspruch der Klägerin auf rückständigen Mietzins bejaht. Die Beklagten haben durch Unterzeichnung der Vereinbarung vom 21. Januar/20. Februar 1999 ihr Einverständnis mit der Zahlung eines höheren Mietzinses aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen erteilt. Eine derartige Vereinbarung einer Erhöhung der Miete während des Mietverhältnisses war gemäß § 10 MHG (jetzt § 557 Abs. 1 BGB) zulässig. Die Beklagten sind nicht berechtigt, eine geringere, als die vereinbarte Miete zu zahlen. Insbesondere hat, worauf schon das Amtsgericht zutreffend hingewiesen hat, die nachfolgende Verpachtung der Heizungsanlage an ein Drittunternehmen keine Auswirkungen auf die Mietvereinbarung der Parteien.

2. Die Revision ist jedoch unbegründet, soweit die Klägerin die Erstattung der Heizkosten begehrt, die den ihr vom Berufungsgericht unangefochten zugesprochenen Betrag von 674,22 € übersteigen. In der Bestätigung vom 20. Februar 1999 auf das Schreiben der Klägerin vom 21. Januar 1999 ist zwar die Zustimmung der Beklagten zur Umstellung der bisherigen Ofenheizung auf die von der Klägerin betriebene zentrale Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage zu sehen und damit auch zu der ab Ende 1998 durch diese erfolgte Lieferung von Wärme und Warmwasser; ein Fremdbezug der Energieerzeugung wird davon aber nicht erfaßt. Eine Abweichung von der mit den Mietern

hierdurch vereinbarten Vertragsgestaltung durch einseitige Erklärung des Vermieters ist nicht gerechtfertigt (vgl. Senat, Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 54/04, unter II 2, zur Veröffentlichung bestimmt). Der der Klägerin von der Drittfirma - die sie ab April 1999 eingeschaltet hat - in Rechnung gestellte Wärmepreis kann deshalb mangels einer vertraglichen Grundlage nicht von den Beklagten gefordert werden. Ohne Zustimmung der Beklagten darf die Klägerin nur Kosten gemäß § 7 Abs. 2 HeizKostV umlegen. Auf die Frage, ob der von der Klägerin mit der Drittfirma abgeschlossene Wärmelieferungsvertrag unwirtschaftlich ist und welche Folgerungen sich hieraus für den Fall einer Erstattungspflicht der Beklagten ergäben, kommt es daher nicht an.

3. Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Da weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu erwarten sind, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden. Daher ist das Berufungsurteil aufzuheben und das erstinstanzliche Urteil abzuändern (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Dr. Deppert Dr. Leimert Wiechers

Dr. Frellesen Hermanns