



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 119/12

Verkündet am:  
7. November 2012  
Ring  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 307 Bb, Cl; § 556; BetrKV § 2

Eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme auferlegt, benachteiligt den Mieter auch dann nicht unangemessen, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 15. Mai 1991 - VIII ZR 38/90, WM 1991, 1306).

BGH, Urteil vom 7. November 2012 - VIII ZR 119/12 - LG Berlin  
AG Berlin-Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. November 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

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:

1 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 Sammel-auftrag bei der Firma ... durchgeführt. Der Mieter hat diese anteiligen Kosten nach erfolgter Arbeit und Rechnungslegung dem Vermieter zu erstatten."

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

3 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläge-  
rin ist die Beklagte antragsgemäß verurteilt worden. Mit der vom Berufungsge-  
richt zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des  
amtsgerichtlichen Urteils.

#### Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

#### I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im We-  
sentlichen ausgeführt:

6 Die Klägerin habe einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für die War-  
tung der Gastherme.

7 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 Mie-  
ter unangemessen benachteilige, weil die Kosten nicht der Höhe nach begrenzt  
seien. Die Entscheidung berücksichtige aber nicht, dass die Kosten der War-  
tung der Gasheizung gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenVO als Betriebskosten um-  
lagefähig seien. Die Klausel sei auch nicht deshalb gemäß § 307 BGB unwirk-  
sam, weil die Wartungskosten nicht durch - ratenweise zu zahlende - Vor-  
schusszahlungen abgedeckt seien, sondern je nach Anfall abgerechnet würden.

II.

8 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).

9 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.

10 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.

11 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 wider-

sprächen, 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. Fetzer

Vorinstanzen:

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 31.08.2011 - 212 C 129/11 -

LG Berlin, Entscheidung vom 06.03.2012 - 65 S 376/11 -