



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 118/12

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

in dem Rechtsstreit

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. Fetzner

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.
- 2 In § 23 Nr. 5 des Formular-Mietvertrags vom 27. Oktober 1998 ist vereinbart:

"Für die vorhandene Gastherme wird [der] Vermieter einmal jährlich eine Wartung durchführen lassen. Die Kosten hierfür hat der Mieter zu übernehmen"
- 3 Im Jahr 2010 wurde die Wartung der Gastherme durchgeführt. Die Klägerin berechnete der Beklagten hierfür den anteiligen Betrag von 58,48 €. Die Beklagte überwies den Betrag an die Klägerin. Da sie ihn später erfolglos zurückverlangte, verrechnete sie ihn mit der Miete für Januar 2011. Die Klägerin

nimmt die Beklagte auf Zahlung der anteiligen Miete in Höhe von 58,48 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Kosten in Anspruch.

4 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Klageabweisung.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Klägerin habe einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für die Wartung der Gastherme, so dass die von der Beklagten erklärte Aufrechnung mit der anteiligen Monatsmiete für Januar 2011 nicht möglich sei.

8 Die Vereinbarung der Parteien über die Kostentragungspflicht in § 23 Nr. 5 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 Wartungskosten 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 und Abrechnung abgegolten würden.

II.

9 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).

10 Zu Recht hat das Berufungsgericht die Klausel über die Kostentragungspflicht in § 23 Nr. 5 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, so dass die von der Beklagten gegen die Mietforderung erklärte Aufrechnung (§ 387 BGB) nicht durchgreift.

11 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. 5 des Mietvertrags zu tragen.

12 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 widersprechen, wird von der Revision nicht geltend gemacht. Soweit sich aus der eine Vorklausel 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

Vorinstanzen:

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 21.06.2011 - 224 C 144/11 -

LG Berlin, Entscheidung vom 06.03.2012 - 65 S 268/11 -