



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 244/06

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:  
20. Juni 2007  
Kirchgeißner,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juni 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball und den Richter Dr. Wolst, die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und den Richter Dr. Koch

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 31. Juli 2006 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger war Mieter, die Beklagte Vermieterin einer Wohnung in B. .

2 Der Mietvertrag vom 19. April 2000 lautete unter anderem wie folgt:

"...

§ 5 Heizung- und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die etwa vorhandene Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai (Heizperiode) in Betrieb zu nehmen. ...

...

3. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebskosten zu bezahlen...
4. Die Betriebskosten (insbesondere Brennmaterial, Transportkosten und Kosten der Schlackabfuhr, elektrischer Strom für Brennerantrieb, Umwälzpumpen usw., Bedienung und Wartung sowie Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern) werden nach QM Zahl und Verbrauch (mindestens 50 % nach Verbrauch) der beheizten Fläche oder nach einem bereits angewandten Verteilungsschlüssel umgelegt.

...

#### 6. Verteilungsmaßstäbe bei zentralen Heizungsanlagen

Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und/oder der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder der Versorgung mit Fernwärme/Fernwarmwasser werden 50 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch und 50 % nach der Wohnfläche verteilt.

...“

- 3                    Bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wurde das Haus, in welchem sich die Mietwohnung befindet, durch ein gewerbliches Versorgungsunternehmen mit Nahwärme versorgt. Dem lag ein Vertrag der Beklagten mit der S.                    GmbH (künftig: S.                    ) vom 23. August 1999 zugrunde. Diesem Vertrag entsprechend hatte die S.                    in dem Gebäude, in welchem sich die Mietwohnung befindet, eine Anlage zur Erzeugung von Wärme und Heißwasser errichtet und seither diese Anlage betrieben.
- 4                    Die Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2001, 2002 und 2003 weisen Nachzahlungsbeträge zu Lasten des Klägers in Höhe von 761,67 €, 492,95 € und 114,78 € aus. Zahlungen leistete der Kläger hierauf nicht.

5            Das Mietverhältnis endete zum 31. Januar 2003. Im Mai 2005 forderte der Kläger von der Beklagten die Erstattung der von ihm geleisteten Sicherheit einschließlich angefallener Zinsen sowie die Auszahlung eines behaupteten Mietguthabens. Da die Beklagte keine Zahlung leistete, machte der Kläger seine Forderungen (insgesamt 1.115,61 € nebst Zinsen) gerichtlich geltend. Die Beklagte meint, die Klageforderung sei durch die von ihr vorgenommene Verrechnung mit den Nachzahlungsbeträgen aus den Heizkostenabrechnungen erloschen.

6            Das Amtsgericht hat die Beklagte antragsgemäß zur Zahlung von 1.115,61 € nebst Zinsen verurteilt, das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Begehren auf Klageabweisung weiter.

#### Entscheidungsgründe:

7            Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

8            Das Landgericht hat - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - ausgeführt:

9            Die Ansprüche des Klägers seien nicht durch Aufrechnung erloschen, weil der Beklagten keine Gegenforderungen aus den Heizkostenabrechnungen zustünden. Die von der Beklagten erteilten Abrechnungen seien zwar formell, nicht aber materiell ordnungsgemäß. Die Beklagte sei nicht berechtigt, die Kosten der durch die S.    erbrachten Wärmelieferung auf den Kläger umzulegen,

weil eine vertragliche Grundlage dafür fehle. Der Mietvertrag enthalte keine Anhaltspunkte, welche auf die vorhandene Nahwärmelieferung schließen ließen. Etwas anderes folge auch nicht aus der im Vertrag genannten Möglichkeit einer Versorgung der Wohnung mit Fernwärme; vorliegend sei nicht Fern-, sondern Nahwärme erbracht worden. Es sei auch nicht ersichtlich, dass dem Kläger bei Abschluss des Mietvertrages die Beheizung der Wohnung durch Nahwärme bekannt gewesen sei.

## II.

10            Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Der Beklagten stehen die im Wege der Aufrechnung geltend gemachten Forderungen nicht zu.

11            1. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts steht dem Kläger ein Anspruch gegen die Beklagte auf Kautionsrückzahlung und Auszahlung eines Mietguthabens in Höhe von insgesamt 1.115,61 € zu.

12            2. Ohne Erfolg macht die Revision geltend, das Berufungsgericht habe die zur Aufrechnung gestellten Ansprüche der Beklagten zu Unrecht verneint. Der Beklagten stehen die geltend gemachten Nachforderungen aus den verschiedenen Heizkostenabrechnungen nicht zu. Es fehlt hierzu an einer Vereinbarung im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB.

13            a) Die Parteien haben die Versorgung mit Nahwärme nicht vertraglich geregelt. Das Ergebnis der Auslegung des Mietvertrages durch das Landgericht, wonach eine Grundlage für die Umlegung der durch die SHB berechneten Kosten auf den Kläger fehle, ist nicht zu beanstanden. Dabei kann dahinstehen, ob die entsprechenden Klauseln im Vertrag außerhalb des Bezirks des Landge-

richts in gleicher oder ähnlicher Fassung verwendet werden und deshalb einer unbeschränkten Nachprüfung durch das Revisionsgericht unterliegen. Denn auch eine Auslegung des Vertrages durch den Senat führt zu keinem anderen Ergebnis.

14 § 5 Nr. 1 des Vertrages regelt nur eine Pflicht des Vermieters. Die beispielhafte Aufzählung der Betriebskosten in § 5 Nr. 4 führt einige der in § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung vom 20. Januar 1989 (BGBl. I S. 115 - künftig HeizKV) aufgeführten Kostenarten an. Die Kosten einer Wärmelieferung bzw. das Entgelt für einen Wärmecontractor werden nicht genannt. Die Aufzählung erschöpft sich in der Nennung von Kosten, die sämtlich beim Betrieb einer zentralen Heizungsanlage durch den Vermieter entstehen.

15 Dass in § 5 Nr. 6 des Vertrages auch die Kostentragung einer Versorgung mit Fernwärme/Fernwarmwasser geregelt ist, ist im vorliegenden Zusammenhang nicht von Bedeutung. Denn die Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgt im Streitfall nicht mittels Fernwärme, sondern durch sogenannte Nahwärme. Dabei kommt es hier nicht darauf an, ob eine Versorgung durch Nahwärme schon dann nicht mehr anzunehmen ist, wenn sich die Heizungsanlage im Nachbargebäude oder sonst in der Nachbarschaft befindet. Denn die Anlage befindet sich in dem Gebäude, in dem die Mietwohnung liegt. Zu Unrecht meint die Revision, die vertraglich genannte Möglichkeit eines Fernwärmebezugs mit Kostentragung durch den Mieter erfasse auch die Versorgung mit Nahwärme; entscheidend sei insofern lediglich, dass die Beklagte Heizwärme und Warmwasser im Wege eines Fremdbezuges von einem Dritten beschaffe.

16 b) Aus den Entscheidungen des Senats vom 6. April 2005 - VIII ZR 54/04, NJW 2005, 1776 und vom 13. Juni 2007 - VIII ZR 78/06, z.V.b., folgt

nichts anderes. In dem dem Urteil vom 13. Juni 2007 (aaO II 1) zugrunde liegenden Vertrag war - anders als hier - ausdrücklich geregelt, dass der Mieter bei einer Fremdbelieferung die anteiligen Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser zu tragen habe. Die Entscheidung vom 6. April 2005 - VIII ZR 54/04 (aaO) erging zu einer während eines laufenden Mietverhältnisses vom Vermieter vorgenommenen Umstellung der Heizungsart. Die dortige Aussage, für eine während eines laufenden Mietverhältnisses vollzogene Umstellung bedürfe es einer vertraglichen Grundlage, wenn dem Mieter zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen, besagt nicht, dass dann keine vertragliche Grundlage für die Umlage der Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme erforderlich sei, wenn die Umstellung vor Abschluss des Mietvertrages erfolgt ist.

Ball

Dr. Wolst

Hermanns

Dr. Milger

Dr. Koch

Vorinstanzen:

AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 08.02.2006 - 3 C 323/05 -  
LG Berlin, Entscheidung vom 31.07.2006 - 62 S 72/06 -