



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 153/05

Verkündet am:
15. März 2006
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 25. Januar 2006 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert, die Richter Dr. Beyer, Ball und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts München II vom 7. Juni 2005 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist Vermieterin einer von den Beklagten gemieteten Wohnung in G. . Sie hat im ersten Rechtszug Ansprüche auf Zahlung von Betriebskosten - Nachzahlungen für die Jahre 2001 und 2002 sowie erhöhte Vorauszahlungen für die Zeit von März 2003 bis April 2004 - in Höhe von insgesamt 2.090,73 € nebst Zinsen geltend gemacht. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen.
- 2 Mit ihrer Berufung hat die Klägerin diesen Anspruch nur noch hinsichtlich der geforderten Nachzahlungen und Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser weiter verfolgt; darauf entfallen 1.358,43 € nebst Zinsen. Der entsprechenden Abrechnung hat die Klägerin für die Jahre 2001 und 2002 nicht mehr - wie in den Vorjahren - die Kosten einer von der Klägerin selbst betriebenen

Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage zugrunde gelegt, sondern die Kosten, die der Klägerin von einem Wärmelieferanten, an den sie die Anlage verpachtet hat, in Rechnung gestellt wurden. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

5 In Übereinstimmung mit den Gründen des angefochtenen Urteils sei auch die Kammer der Auffassung, dass die Klägerin weder die geltend gemachten Nachzahlungen noch die erhöhten Vorauszahlungen aufgrund der Abrechnungen verlangen könne, weil der Klägerin aufgrund des Inhalts des Mietvertrags nicht einseitig das Recht zustehe, die Umstellung der Heizung auf Wärme-Contracting durchzuführen und die dadurch entstandenen höheren Kosten auf die Beklagten umzulegen. Die Klägerin habe die im Mietvertrag vereinbarte Heizart durch Umstellung von Eigenerzeugung auf Fremdlieferung von Wärme und Warmwasser mit Belastung des Mieters in voller Höhe der Kosten des Betreibers einseitig ohne Zustimmung des Mieters geändert. Diese einseitige Bestimmung der Klägerin sei aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zulässig.

II.

6 Die Entscheidung des Berufungsgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

7 1. Im Ergebnis ohne Erfolg rügt die Revision, das Berufungsurteil sei wegen eines Verfahrensmangels aufzuheben, weil es entgegen § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO die Berufungsanträge nicht wiedergibt.

8 Zutreffend geht die Revision zwar davon aus, dass die wörtliche oder sinngemäße Wiedergabe der Berufungsanträge in einem Berufungsurteil nicht entbehrlich ist (BGHZ 154, 99, 100 f.). An einer Wiedergabe der Berufungsanträge fehlt es hier. Von der Aufhebung und Zurückverweisung kann jedoch ausnahmsweise dann abgesehen werden, wenn sich die notwendigen tatsächlichen Grundlagen der Entscheidung hinreichend deutlich aus den Urteilsgründen ergeben und das Urteil wenigstens sinngemäß erkennen lässt, was der Berufungskläger mit seinem Rechtsmittel erstrebt hat (Senatsurteil vom 9. Februar 2005 - VIII ZR 22/04, NJW 2005, 1187 unter II 1). Ein solcher Ausnahmefall liegt hier vor. Der entscheidungserhebliche Sachverhalt, der Grundlage des Berufungs- und damit auch des Revisionsverfahrens geworden ist, lässt sich dem Berufungsurteil in gerade noch ausreichendem Maße entnehmen. Aus der Darstellung in den Gründen des Berufungsurteils sowie der Bezugnahme des Berufungsgerichts auf die erstinstanzlichen Feststellungen ergibt sich, dass die Klägerin im Berufungsverfahren nur noch die vom Amtsgericht aberkannte Forderung auf Nachzahlungen sowie Vorauszahlungen hinsichtlich der von den Beklagten zu tragenden Kosten für Heizung und Warmwasser weiter verfolgt hat und dass hierauf von der ursprünglichen Klageforderung nur noch ein Betrag von 1.358,43 € nebst Zinsen entfällt. Damit wird das Begehren der Klägerin im Berufungsverfahren noch hinreichend deutlich, auch wenn der gegenüber dem ersten Rechtszug eingeschränkte Berufungsantrag selbst im Berufungsurteil nicht wiedergegeben ist.

9 2. Zu Recht hat das Berufungsgericht der Klägerin einen Anspruch auf die geltend gemachten Nachzahlungen sowie erhöhten Vorauszahlungen für

Heizung und Warmwasser versagt. Die Abrechnungen der Klägerin für die Jahre 2001 und 2002, aus denen der Anspruch hergeleitet wird, sind nicht ordnungsgemäß. Ohne Zustimmung der Beklagten zum sogenannten Wärmecontracting war die Klägerin nicht berechtigt, der Abrechnung die Wärmelieferungskosten zugrunde zu legen, die ihr selbst vom Wärmelieferanten in Rechnung gestellt worden waren. Will der Vermieter von Wohnraum während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten übertragen ("Wärmecontracting"), bedarf es hierfür einer Zustimmung des Mieters, wenn eine ausdrückliche Regelung darüber im Mietvertrag fehlt und dem Mieter dadurch zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen (Senatsurteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 54/04, NJW 2005, 1776). Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass danach auch im vorliegenden Fall die Zustimmung der Beklagten zur Umstellung der Heizungs- und Warmwasserversorgung von der vereinbarten Eigenversorgung auf das Wärmecontracting erforderlich war. Dagegen wendet sich die Revision der Klägerin

auch nicht. Sie greift das Urteil des Berufungsgerichts in materiell-rechtlicher Hinsicht nicht an.

Dr. Deppert

Dr. Beyer

Ball

Dr. Frellesen

Hermanns

Vorinstanzen:

AG Fürstenfeldbruck, Entscheidung vom 07.10.2004 - 4 C 1059/04 -

LG München II, Entscheidung vom 07.06.2005 - 12 S 6449/04 -