

KOSTEN DER WÄRMELIEFERUNG NACH UMSTELLUNG AUF FERNWÄRME ALS BESTANDTEIL DER ABRECHNUNG

27.05.2008 Fachinformation

Der 8. Zivilsenat hat mit Urteil vom 16. April 2008 seine Rechtsprechung bestätigt, wonach der Vermieter, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizungsanlage einstellt und stattdessen Fernwärme bezieht, die Kosten der Wärmelieferung auf den Mieter umlegen darf, wenn im Mietvertrag bestimmt ist, dass der Mieter die Betriebskosten der Heizung nach der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) trägt und die bei Abschluss des Mietvertrages gültige Fassung dieser Verordnung die Umlage der Kosten der Fernwärmelieferung vorsieht. Der Entscheidung des BGH vom 16. April 2008 zur Umlage der Fernwärmelieferungskosten bei Umstellung auf Fernwärme lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die streitbefangene Wohnung wurde zunächst durch eine Zentralheizung mit Wärme versorgt. Im Jahr 2001 stellte der damalige Vermieter die Beheizung auf Fernwärmelieferung um. Mit der Heizkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2004 verlangte die Klägerin eine Nachzahlung von über 700,00 Euro. Im Mietvertrag war die Umlage der Kosten für Wasser und Entwässerung vereinbart. Im Jahr 2003 ließ die Klägerin Einzelwasseruhren in allen Wohnungen einbauen und forderte die Mieter auf, einen direkten Vertrag mit den Stadtwerken als Wasserversorger abzuschließen. Der Beklagte schloss einen derartigen Vertrag nicht ab, sodass die Stadtwerke den Wasserverbrauch in der Wohnung des Beklagten weiterhin der Klägerin in Rechnung stellten. Das Gericht hat entschieden, dass die Klägerin nach dem Mietvertrag berechtigt war, auch die Kosten der Lieferung von Fernwärme anteilig auf den beklagten Mieter umzulegen. Mit dieser Entscheidung hat der Senat seine Rechtsprechung bestätigt, wonach der Vermieter, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizungsanlage einstellt und stattdessen Fernwärme bezieht, die Kosten der Wärmelieferung auf den Mieter umlegen darf, wenn im Mietvertrag bestimmt ist, dass der Mieter die Betriebskosten der Heizung nach der Anlage 3 zu § 27 der II. BV trägt und die bei Abschluss des Mietvertrages gültige Fassung dieser Verordnung die Umlegung der Kosten der Fernwärmelieferung vorsieht. Eine derartige Umlagevereinbarung hatten die Vertragsparteien getroffen. Nach § 4 des Mietvertrages hatte der Mieter die Kosten für Heizungsbetrieb und Warmwasserversorgung zu tragen, wobei ausdrücklich auf die Anlage 3 zu § 27 der II. BV verwiesen wurde. Die bei Abschluss des Mietvertrages vom 10. Januar 1999 maßgebliche Fassung der II. BV vom 12. Oktober 1990 sah in der Anlage 3 zu § 27 unter Nr. 4 c) und Nr. 5 b) auch die Umlage der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser vor. Hierunter fällt auch die Lieferung von Fernwärme. Zu den umlegbaren Kosten gehören danach die gesamten Kosten, die der Wärmelieferant seinerseits dem Vermieter in Rechnung stellt, einschließlich der Investitions- und Verwaltungskosten wie des Unternehmergewinns. Darauf, dass der Beklagte nach der Installation der Einzelwasserzähler keinen Vertrag mit den Stadtwerken abgeschlossen hat und die Rechnungen der Stadtwerke deshalb nicht an den Beklagten, sondern an die Klägerin gerichtet worden sind, kam es entgegen der Auffassung des Gerichtes nicht an. Der Umstand, dass sich der Beklagte nicht zu einem direkten Vertragsabschluss mit den Stadtwerken bereit finden mochte, befreie ihn nicht von der im Mietvertrag übernommenen Verpflichtung, die Kosten seines Wasserverbrauches zu tragen. Die Urteilsgründe, die nunmehr vollständig vorliegen, können von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Sie liegen im PDF-Format vor. Entscheidung des BGH vom 16.04.2008

