



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 243/06

Verkündet am:
28. November 2007
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 3

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichnet die vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben (hier: Abschluss eines Wärmelieferungsvertrags), auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Eine Verletzung dieser Pflicht unter dem Gesichtspunkt der Eingehung eines unwirtschaftlichen Vertrages kommt nicht in Betracht, wenn das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestand.

BGH, Urteil vom 28. November 2007 - VIII ZR 243/06 - LG Dresden
AG Dresden

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. September 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Koch und die Richterin Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 1. August 2006 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin begehrt von den Beklagten auf der Grundlage der Abrechnungen eines Wärmecontractingunternehmens die Nachzahlung von Heizungs- und Warmwasserkosten für die Jahre 2000, 2001 und 2002.
- 2 Die Beklagten waren Mieter, die Klägerin Vermieterin einer Wohnung in D. . Das Mietvertragsverhältnis begann am 1. Februar 2000 und endete am 31. Mai 2004.
- 3 Die Wärmeversorgung des Mietobjekts erfolgte ursprünglich mittels einer von der Klägerin betriebenen Zentralheizungsanlage. Im Juni 1999 – vor Ab-

schluss des Mietvertrags der Parteien – übertrug die Klägerin die Wärmeversorgung des Mietobjekts für eine Vertragsdauer von 15 Jahren der Rechtsvorgängerin der Nebenintervenientin.

- 4 Der Formularmietvertrag enthält bezüglich der Heiz- und Warmwasserkosten die folgenden Regelungen:

"§ 6 Heizung, Warmwasserversorgung

2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung ...

(...)
5. Werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme (Fernwärme oder einer zentralen Heizungsanlage) versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen. Die vorstehend in § 6 Ziffer 2 getroffenen Regelungen gelten entsprechend.
6. Werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Warmwasser (Fernwarmwasser oder zentrale Warmwasserversorgung) versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen. Die vorstehend in § 6 Ziffer 2 getroffenen Regelungen gelten entsprechend."

- 5 Das Amtsgericht hat die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung restlicher Heizkosten in Höhe von 1.280,95 € nebst Zinsen verurteilt. Das Landgericht hat die Entscheidung des Amtsgerichtes abgeändert und die Beklagten unter Abweisung der weitergehenden Klage zur Zahlung eines Betrages von 1.153,37 € verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8 Die Klägerin sei berechtigt gewesen, die abgerechneten Kosten der Wärmelieferung für die Jahre 2000, 2001 und 2002 in dem zugesprochenen Umfang zu verlangen. Ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz und damit eine Pflichtverletzung gemäß § 280 BGB sei von den darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten nicht ausreichend dargelegt.

9 Eine Pflichtverletzung unter dem Gesichtspunkt des Eingriffs in ein bestehendes Mietverhältnis komme schon deswegen nicht in Betracht, weil die Umstellung auf "Wärmecontracting" vor Abschluss des Mietvertrages mit den Beklagten erfolgt sei. Bei einer Neuvermietung nach Abschluss eines Wärmelieferungsvertrages müsse der Mieter die bestehende Versorgungssituation hinnehmen.

10 Die Beklagten hätten auch nicht dargetan, dass die Wärmeversorgung ihrer Wohnung zu überhöhten Preisen erfolge. Der Nachweis der Unwirtschaftlichkeit eines vom Vermieter abgeschlossenen Wärmelieferungsvertrages könne zwar grundsätzlich durch einen Vergleich mit den Wärmepreisen anderer ortsansässiger Anbieter geführt werden, sofern diese von einem vergleichbaren Leistungsumfang und -inhalt ausgingen. Das von den Beklagten vorgelegte Informationsangebot der Stadtwerke D. GmbH (im Folgenden: D.) zur Wärmelieferung vom 30. Oktober 2003 und das Angebot der Gasversorgung S. O. GmbH & Co. KG (im Folgenden: G.) vom

6. November 2003 für das Anwesen der Klägerin seien aber nur eingeschränkt mit den Leistungen der Nebenintervenientin vergleichbar. Darüber hinaus könne auch nicht festgestellt werden, dass das Preisniveau der Nebenintervenientin von den vorgelegten Informationsangeboten der D. und der G. erheblich abweiche.

II.

11 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand. Die Beklagten sind zur Zahlung rückständiger Wärmelieferungskosten von insgesamt 1.153,37 € für die Jahre 2000 bis 2002 an die Klägerin verpflichtet.

12 Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Klägerin die ihr von der Nebenintervenientin berechneten Kosten der Wärmelieferung für das Gebäude, in dem sich die den Beklagten vermietete Wohnung befindet, anteilig auf die Beklagten umlegen kann, denn der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag sieht in § 6 Nr. 5 und 6 die Umlage der Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser vor.

13 Ohne Erfolg macht die Revision geltend, dass die Klägerin gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verstoßen habe, indem sie sich auf eine unangemessen hohe Entgeltvereinbarung mit der Rechtsvorgängerin der Nebenintervenientin eingelassen habe.

14 Zwar trifft den Vermieter gegenüber seinem Mieter die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der letztlich von diesem zu tragenden Nebenkosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Ein Verstoß gegen diese Nebenpflicht kann zu einem Schadensersatzanspruch führen, der sich auf Freihaltung des Mieters von den unnötigen Kosten richtet (Staudinger/Weitemeyer,

BGB (2006), § 556 Rdnr. 93; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 560 Rdnr. 114). Eine vertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme setzt jedoch das Bestehen eines Schuldverhältnisses voraus und kann daher erst mit Abschluss des Mietvertrags bzw. allenfalls mit der Aufnahme von Vertragsverhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrags einsetzen. Hieran fehlt es, weil die Beklagten die streitige Wohnung (Mietbeginn 1. Februar 2000) erst geraume Zeit nach dem bereits im Juni 1999 erfolgten Abschluss des Wärmelieferungsvertrags gemietet haben.

- 15 Auch aus dem von der Revision angeführten Gesichtspunkt der Verpflichtung des Vermieters zur Kostenkontrolle im laufenden Mietverhältnis ergibt sich kein Verstoß der Klägerin gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Eine gegebenenfalls in Betracht zu ziehende Verpflichtung der Klägerin, hinsichtlich der Wärmeversorgung des Mietobjekts zu einem günstigeren Anbieter zu wechseln, kommt für die hier zu beurteilenden Abrechnungszeiträume wegen der noch nicht abgelaufenen festen Vertragsdauer nicht in Frage. Ob die von der Beklagten vorgetragenen Angebote der G. und der D. , wie die Revision geltend macht, bei vergleichbarem Leistungsumfang deutlich günstiger gewesen wären als die Nebenintervenientin, bedarf deshalb keiner Entscheidung.

16 Da sich das Urteil des Berufungsgerichts als richtig erweist, ist die Revision zurückzuweisen (§ 561 ZPO).

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Milger

Dr. Koch

Dr. Hessel

Vorinstanzen:

AG Dresden, Entscheidung vom 13.07.2005 - 144 C 7551/03 -

LG Dresden, Entscheidung vom 01.08.2006 - 4 S 460/05 -