

Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei der Umstellung der Wärmeversorgung

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung der Klägerin. Ursprünglich erfolgte die Wärmeversorgung des Mietobjekts mit einer von der Klägerin betriebenen Zentralheizungsanlage. Noch vor Abschluss des Mietvertrages mit den Beklagten übertrug die Klägerin die Wärmeversorgung einem Wärmecontractingunternehmen. Nach § 6 des Mietvertrages waren die Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten einer eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme zu tragen. Die Klägerin hat Nachzahlungen von Heizungs- und Warmwasserkosten für die Jahre 2000, 2001 und 2002 gerichtlich geltend gemacht. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

In der Revisionsinstanz stritten die Parteien darum, ob die von der Klägerin geltend gemachten Nachzahlungen unberechtigt seien, weil sie mit der Beauftragung des im Vergleich zu anderen Anbietern teuren Wärmecontractingunternehmens gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen habe.

Der Bundesgerichtshof hat im vorliegenden Fall einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verneint. Zwar ist der Vermieter danach verpflichtet, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der von dem Mieter zu tragenden Kosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten. Bei diesem Gebot der Rücksichtnahme auf die Interessen des Mieters handelt es sich aber um eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, die das Bestehen eines Mietverhältnisses voraussetzt. Daran fehlte es hier, da das Mietverhältnis zwischen den Parteien bei Abschluss des Wärmeversorgungsvertrages noch nicht bestand.

Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot konnte auch nicht damit begründet werden, dass der Vermieter nicht zu einem günstigeren Anbieter gewechselt hatte, denn ein solcher Wechsel war ihm aufgrund der langfristigen Vertragsbindung für die im vorliegenden Rechtsstreit zu beurteilenden Abrechnungszeiträume nicht möglich.

Urteil vom 28. November 2007 - VIII ZR 243/06

AG Dresden - 144 C 7551/03 - Urteil vom 13. Juli 2005
LG Dresden - 4 S 460/05 - Urteil vom 1. August 2006
Karlsruhe, den 28. November 2007

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Themen im Überblick

»Mietrecht«
»Wohnungseigentumsrecht«
»Immobilienrecht«
»Privates Baurecht«
»Steuer-, Erb-, und Familienrecht«

Aktuelle Urteile

»Mietrecht«
»Steuerrecht«
»Baurecht«
»WEG-Recht«

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de