

## Vermieter kann Betriebskosten für Fernwärme nach Umstellung von einer im Haus bereits vorhandenen Heizungsanlage auf Fernwärme unter reformierter II. Berechnungsverordnung sowie Kosten für Breitbandkabel nach Beseitigung der Gemeinschaftsantenne auf den Mieter umlegen

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass es dem Vermieter, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizungsanlage einstellt und statt dessen Fernwärme bezieht, erlaubt ist, die Wärmelieferungskosten auf den Mieter umzulegen, wenn die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Fassung der II. Berechnungsverordnung bereits eine Umlegung der Kosten der Fernwärmelieferung vorsah (Anschluss an Senat, NJW 2006, 2185 = NZM 2006, 534). Dem Vermieter ist es weiter erlaubt im Falle, dass eine Gemeinschaftsantenne beseitigt wird und die Mietwohnungen stattdessen an das Breitbandkabelnetz angeschlossen werden, die Kosten des Breitbandkabels als Betriebskosten auch nach Wohneinheiten umzulegen. Der Entscheidung lag nachfolgender Sachverhalt zu Grunde.

Der Beklagte war Mieter einer Wohnung der Klägerin; das Mietobjekt war unter anderem mit einer ölbetriebenen Zentralheizung und einer Gemeinschaftsantenne ausgestattet. Nach dem Mietvertrag vom 9. Mai 1984 hatte der Beklagte Vorauszahlungen auf Betriebskosten zu entrichten. § 4 des Formularmietvertrags sieht als Abrechnungsmaßstab "m<sup>2</sup> Wohnfläche" vor und bestimmt unter anderem: "1.b) Folgende Betriebskosten (erläutert durch Anlage 3 zu § 27 II. BVO) sind in der Nettomiete nicht enthalten und deshalb gesondert zu zahlen: ...

13. Gemeinschaftsantenne ...  
18. Heizung ...

2. Ist in der Spalte ‚Verteilungsschlüssel‘ ein solcher nicht eingesetzt, so kann der Vermieter einen geeigneten oder unterschiedlichen Umlegungsmaßstab bestimmen. Der Vermieter kann während der Mietzeit zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssel angemessen neu bilden...

3. Soweit zulässig, ist der Vermieter bei Erhöhung bzw. Neueinführung von Betriebskosten berechtigt, den entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung umzulegen..."

Ende 2001 wurde die Ölzentralheizung, die nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entsprach, stillgelegt. Die Klägerin ließ die alte Heizungsanlage abbauen und bezieht seither Fernwärme von ihrer Streithelferin, dem örtlichen Fernwärmeversorger, nach deren allgemeinen Tarif.

Ferner wurden die Mieter durch ein undatiertes Rundschreiben der Hausverwaltung darüber informiert, dass alle Wohnungen mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet werden sollten; die Grund- bzw. Basisversorgung werde über die Mietnebenkosten in Höhe von 8,90 DM monatlich abgerechnet.

Für die Gebühren des Breitbandkabelanschlusses verlangte die Klägerin in der Betriebskostenabrechnung vom 28. August 2002 für das Jahr 2001 eine Nachzahlung von 29,61 €, in der Betriebskostenabrechnung vom 19. September 2003 für das Jahr 2002 eine weitere Nachzahlung von 50,69 €. Die Kabelgebühren legte die Klägerin nicht nach dem Anteil der Wohnfläche, sondern nach der Anzahl der Wohneinheiten um. In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2002 forderte die Klägerin 170,35 € Heizkosten nach.

Mit der Klage hat die Klägerin, demgemäß eine Betriebskostennachforderung von

### 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](http://www.rechtsanwalt-spoeth.de)  
[info@rechtsanwalt-spoeth.de](mailto:info@rechtsanwalt-spoeth.de)

250,65 € geltend gemacht (für den Breitbandkabelanschluss 29,61 € sowie 50,69 €, für Heizkosten 170,35 €). Das Amtsgericht hat die Klage im Hinblick auf die Heizkostennachforderung abgewiesen. Von den Kabelgebühren hat es der Klägerin insgesamt 40,95 € zuerkannt. Dieser Betrag setzt sich aus einer Nachforderung für das Jahr 2001 in Höhe von 16,50 € und für das Jahr 2002 von 24,45 € zusammen; in Höhe von weiteren 39,35 € hat das Amtsgericht die Klage auch insoweit abgewiesen.

Auf die vom Amtsgericht zugelassene Berufung der Klägerin hat das Landgericht ihr - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung - über die in erster Instanz zuerkannten 40,95 € hinaus weitere 170,35 € zugesprochen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Beklagte, die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts insgesamt zurückzuweisen. Die Klägerin tritt dem entgegen und wendet sich mit der Anschlussrevision gegen die teilweise Abweisung der Klage.

Der Bundesgericht hat befunden, dass das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, dass der Klägerin ein Anspruch auf Zahlung restlicher Heizkosten in Höhe von 170,35 Euro aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2002 zusteht. Die Klägerin ist berechtigt, den von ihr selbst an den Fernwärmeversorger gezahlten Preis der Wärmelieferung anteilig auch auf den Beklagten umzulegen.

Der Bundesgerichtshof führt in seiner Begründung aus :

1. Die Parteien haben durch Bezugnahme auf die "Anlage 3 zu § 27 II. BVO" in § 4 Nr. 1b des Mietvertrags die Umlegung der Kosten der Lieferung von Fernwärme vereinbart. Der Mietvertrag ist insoweit nicht lückenhaft, so dass entgegen der Annahme des Berufungsgerichts eine ergänzende Vertragsauslegung entbehrlich ist.

a) Für die Berechtigung zur Umlegung von Betriebskosten genügt eine Verweisung im Mietvertrag auf die Anlage 3 zu § 27 I der II. BerechnungsVO, sofern es sich nicht um "sonstige Betriebskosten" i.S. von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 I der II. BerechnungsVO handelt (Senat, NJW-RR 2004, 875 = NZM 2004, 417 [unter II 1b bb]). Im vorliegenden Fall sind die Kosten der Wärmelieferung und des Warmwassers von der Bezugnahme in § 4 Nr. 1b des Mietvertrags auf die Anlage 3 zu § 27 I der II. BerechnungsVO erfasst. Denn die zur Zeit des Vertragsabschlusses am 9. 5. 1984 maßgebliche Fassung der Anlage 3 zu § 27 I der II. BerechnungsVO vom 5. 4. 1984 (BGBl I, 553 [577]), die auf der am 1. 5. 1984 in Kraft getretenen Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften (BGBl I, 546 [549, 551]) beruht, sah in Nr. 4 lit. c und Nr. 5 lit. b eine Umlegung der Wärmelieferungskosten für Fernwärme und -warmwasser ausdrücklich vor (vgl. Senat, NJW 2006, 2185 = NZM 2006, 534 Rdnr. 15 zur Lieferung von Nahwärme).

b) Die Umstellung auf den Bezug von Fernwärme stellt entgegen der Ansicht der Revision keine unzulässige einseitige Änderung des Mietvertrags durch die Klägerin dar. Eine Verpflichtung der Kl., die Wohnung nur durch eine ölbetriebene Zentralheizung zu beheizen, sieht der Mietvertrag nicht vor. Vielmehr gestatten die vertraglichen Beziehungen der Parteien auch die Beheizung mittels Fernwärme. Dies ergibt sich bereits aus der Verweisung in § 4 Nr. 1b des Mietvertrags auf die "Anlage 3 zu § 27 II. BVO", die in Nr. 4 lit. c und Nr. 5 lit. b, wie ausgeführt, die Kosten der Wärmelieferung durch Fernwärme als umlagefähige Betriebskosten auführt.

2. Zu den Kosten der Wärmelieferung im Sinne der Grundsätze der Anlage 3 zu § 27 I der II. BerechnungsVO gehören die gesamten Kosten, die der Wärmelieferant seinerseits dem Vermieter in Rechnung stellt (Senat, NJW 2003, 2900 = NZM 2003, 757 [unter III 2a]). Das schließt darin enthaltene Investitions- und Verwaltungskosten sowie den Unternehmergewinn des Wärmelieferanten ein und gilt auch für Fernwärme (Senat, NJW 1984, 971 [unter II 2a]).

Da die Klägerin berechtigt war, die Beheizung auf Fernwärme umzustellen und die gesamten dafür anfallenden Kosten anteilig auf den Beklagten umzulegen, ist sie nicht verpflichtet, die Grundmiete um die im Fernwärmetarif enthaltenen Gewinn-, Abschreibungs- und Instandhaltungsanteile des Fernwärmeversorgers zu ermäßigen. Ebenso wenig ist die Klägerin gehalten, nach der Umstellung der Beheizung auf Fernwärme die Grundmiete deshalb zu ermäßigen, weil ihr nunmehr keine Instandhaltungs- oder Investitionskosten mehr durch die Ölheizungsanlage entstehen. Eine derartige Ermäßigung der Grundmiete für den vertraglich vorgesehenen Fall der

**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](http://www.rechtsanwalt-spoeth.de)  
[info@rechtsanwalt-spoeth.de](mailto:info@rechtsanwalt-spoeth.de)

Umstellung der Wärme- und Warmwasserversorgung auf Fernwärme sieht der Mietvertrag nicht vor.

Die mit der Anschlussrevision verfolgte Frage, ob die Kosten des Breitbandkabelanschlusses vom Beklagte zu entrichten sind, hat der Bundesgerichtshof mit Ja beantwortet. Die Klägerin durfte diese Kosten nach Wohneinheiten umlegen. Zur Begründung führt der BGH aus:

1. Zutreffend ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass sich aus § 4 Nr. 2 S. 1, 2 und Nr. 3 des Mietvertrags weder ein Recht zur Umlegung der Kabelgebühren noch zur Bestimmung des Abrechnungsmaßstabs ergibt. Diese Bestimmungen des vom Landesverband der Hessischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. herausgegebenen Formularmietvertrags sind unwirksam, wie der Senat im Rahmen eines Verbandsklageverfahrens bereits entschieden hat (NJW 1993, 1061 [unter II 1, 2]). Das zieht auch die Anschlussrevision nicht in Zweifel. Die Umlegungsfähigkeit der Kabelgebühren ergibt sich jedoch, wie die Anschlussrevision zu Recht geltend macht, aus einer ergänzenden Auslegung (§§ 133, 157 BGB) des Mietvertrags. Diese Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, da das Berufungsgericht sie unterlassen hat und die hierzu erforderlichen tatsächlichen Feststellungen getroffen und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind (BGH, NJW 1998, 1219 = WM 1998, 626 [unter II 3]; Senat, BGHZ 170, 311 = NJW-RR 2007, 687 = WM 2007, 558 Rdnr. 25).

Nach dem Mietvertrag der Parteien waren lediglich die Betriebskosten einer Gemeinschaftsantenne umlegbar (§ 4 Nr. 1b Nr. 13). Es kann dahinstehen, ob das laufende Entgelt für den Breitbandkabelanschluss an die Stelle der vereinbarten Umlage für eine Gemeinschaftsantenne tritt, wenn diese - wie hier - mit dem Anschluss an das Kabelnetz beseitigt wird (so Langenberg, in: Schmidt-Futterer, MietR, 9. Aufl., § 556 Rdnr. 196; a.A. Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2006, § 556 Rdnr. 65; Eisenschmid/Rips/Wall, Betriebskosten-Komm, 2. Aufl., Rdnr. 3826).

Die Vereinbarung einer Umlegung von Antennenkosten führt jedenfalls dann im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zur Umlegbarkeit der Breitbandkabelkosten, wenn es sich um eine duldungspflichtige Modernisierung handelt (Schmid, Hdb. d. Mietnebenkosten, 9. Aufl., Rdnrn. 3035c, 5371; Langenberg, in: Schmidt-Futterer, § 556 Rdnr. 253; Sternel, MietR, 3. Aufl., III Rdnr. 323; a.A. Staudinger/Weitemeyer, § 556 Rdnr. 64). So ist es hier, denn zu den duldungspflichtigen Verbesserungsmaßnahmen i.S. von § 554 II 1 BGB gehört in der Regel auch der Anschluss einer Wohnanlage an das Breitbandkabelnetz (Senat, NJW 1991, 1750 [unter II 8b], zu § 541b BGB a.F.; NJW 2005, 2995 = NZM 2005, 697 [unter II 2]). Dass die Umstellung auf den Kabelanschluss für den Beklagten eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten könnte (§ 554 II 2 BGB), ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht geltend gemacht; Anhaltspunkte dafür sind auch nicht ersichtlich. Es kommt auch nicht darauf an, dass der Beklagte kein Fernsehgerät besitzt; ob er den Kabelanschluss nutzt, ist ohne Belang (Staudinger/Weitemeyer, § 556 Rdnr. 43).

2. Die Kl. durfte die Kabelgebühren auch nach Wohneinheiten umlegen. Gemäß § 556a I 1 BGB sind die Betriebskosten, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben, vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften zwar nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Dies beruht auf der Wertung des Gesetzgebers, dass dieser Verteilungsschlüssel für alle Betriebskosten, für die kein anderer Abrechnungsmaßstab gilt, sachgerecht ist (Senat, NJW 2006, 3557 = NZM 2006, 895 Rdnr. 16). Bei der Schließung der Regelungslücke im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung ist jedoch darauf abzustellen, was die Parteien bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den von ihnen nicht geregelten Fall bedacht hätten (st. Rspr., s. etwa BGHZ 127, 138 [142] = NJW 1994, 3287; BGHZ 158, 201 [207] = NJW 2004, 1590; BGHZ 165, 12 [27] = NJW 2006, 996). Danach ist beim Kabelempfang gerade eine Umlage nach der Anzahl der Mietobjekte sachgerecht, weil der Nutzen für jede Wohnung unabhängig von der Fläche gleich ist (LG Berlin, GE 2002, 1492; Langenberg, in: Schmidt-Futterer, § 556a Rdnr. 69; Staudinger/Weitemeyer, § 556a Rdnr. 26; Schmid, Rdnr. 4140).

**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](http://www.rechtsanwalt-spoeth.de)  
[info@rechtsanwalt-spoeth.de](mailto:info@rechtsanwalt-spoeth.de)