

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Wartung der Gastherme: BGH beseitigt Zweifel an der Wirksamkeit einer Klausel über die Wartungskosten.

BGH, Urteil vom 7. November 2012 – VIII ZR 119/12

Mit dem vom Umfang her recht kurzen, in der Sache aber wichtigen, zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung (BGHZ) vorgesehenen Urteil hat der BGH alle Zweifel beseitigt, die hinsichtlich der Wirksamkeit einer Formulklausel bestehen konnten, nach der der Mieter die Kosten für die jährliche Wartung einer Gastherme zu tragen hat.

Der Fall:

Der Formular-Mietvertrag aus dem Jahr 1987 enthielt zu den Betriebskosten u.a. folgende Klausel:

„Die in diesen Mieträumen befindliche Gasheizung ist Eigentum des Vermieters. Die jährliche Wartung wird vom Vermieter durch Sammelauftrag bei der Fa. ... durchgeführt. Der Mieter hat diese anteiligen Kosten nach erfolgter Arbeit und Rechnungslegung dem Vermieter zu erstatten.“

Für die Wartung der Therme fielen 2010 anteilige Kosten von 58,48 € an, die der Vermieter dem Mieter in Rechnung stellte. Der Mieter lehnte die Bezahlung ab. Das Amtsgericht wies die nachfolgende Klage des Vermieters ab, das Landgericht (Berlin) gab ihr statt. Mit seiner Revision wollte der Mieter die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen.

Die Entscheidung:

Der auf den ersten Blick einfach gelagerte Sachverhalt wirft mehrere Fragen auf, die sich teilweise aus der Entscheidung des Landgerichts, teilweise aus der bisherigen Rechtsprechung des BGH¹ und im Übrigen aus den sehr knappen tatsächlichen Grundlagen der in diesem Verfahren ergangenen Urteile ergeben. Sämtliche Fragen lassen sich jedoch problemlos beantworten; für die Praxis bedeutsam ist vor allem der Umstand, dass der BGH an einer früheren, etwas problematischen Entscheidung nicht mehr festhält.

(1) Das Landgericht hat das frühere BGH-Urteil nicht übersehen; nach jener Entscheidung sollte eine mit der vorliegenden Klausel vergleichbare Regelung unwirksam sein, wenn sie keine Obergrenze für die vom Mieter zu tragenden Wartungskosten enthielt. Der BGH war damals der Auffassung, für den Mieter seien die für die mitvermieteten Thermen zusätzlich zu zahlenden Wartungskosten nicht überschaubar. Die Belastung mit einem nicht voraussehbaren und auch der Höhe nach nicht begrenzten Kostenaufwand, der neben der Miete (und u.U. einem für Kleinreparaturen zulässigerweise angesetzten Höchstbetrag) aufzubrin-

¹ Urteil vom 15. Mai 1991 – VIII ZR 38/90, WuM 1991, 615 = NJW 1991, 1750 = WuM 1991, 381

gen sei, benachteilige den Mieter unangemessen im Sinne des § 9 AGBG (jetzt: § 307 BGB). An diesem Argument, das für Kleinreparaturenklauseln nach wie vor zutrifft, hält der BGH jetzt nicht mehr fest. Zur Begründung verweist er auf die einschlägigen Regelungen in der Betriebskostenverordnung und der Heizkostenverordnung, nach denen die Kosten für die Wartung einer zentralen Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können (§ 2 Abs.1 Nr. 4a und 4b BetrKV, § 7 Abs. 2 HeizkV i.V.m. § 556 Abs.1 Satz 2 BGB). Eine betragsmäßige Obergrenze sieht das Gesetz insoweit nicht vor.

An diesem Maßstab hat der BGH auch die jetzt zu beurteilende Klausel gemessen und demzufolge – zu Recht – eine unangemessene Benachteiligung des Mieters wegen der fehlenden Obergrenze der abgewälzten Kosten verneint. Die Bedenken, die sich aus der für den Mieter bei Abschluss des Mietvertrages nicht einigermaßen sicher abzuschätzenden Höhe künftig anfallender Kosten für *Kleinreparaturen* ergeben², bestehen bei den gesetzlich geregelten *Betriebskosten* nicht. Die Klausel war demgemäß *wirksam*.

(2) Das landgerichtliche Urteil war danach zwar im Ergebnis richtig, in seiner Begründung jedoch lückenhaft: Das Argument, die Wartungskosten könnten nach § 7 Abs. 2 HeizkV – auch ohne Begrenzung der Höhe nach – auf die Mieter umgelegt werden, was der BGH in seiner Entscheidung aus dem Jahr 1991 nicht berücksichtigt habe, stand auf schwachen Füßen; denn § 7 Abs.2 HeizkV spricht nur von der *zentralen Heizungsanlage*; ob es sich im vorliegenden Fall um eine solche Anlage handelte, hat das Landgericht aber nicht festgestellt. Der mitgeteilte Sachverhalt spricht eher dagegen (und für eine *Gasetagenheizung*).

(3) Aus den Urteilsgründen ergibt sich nicht, ob der Mietvertrag aus dem Jahr 1987 den *Betriebskostenkatalog* in seiner damaligen Fassung, die die Wartungskosten sowohl für die zentrale Heizungsanlage als auch für Etagenheizungen und die entsprechenden Warmwasserversorgungsanlagen umfasste³, einbezogen hatte. Wenn dies der Fall war, kam es ohnehin auf die (zusätzliche) Klausel im Mietvertrag nicht mehr an. Für die Rechtslage nach Inkrafttreten der BetrKV gilt dasselbe.

Auswirkungen für die Praxis:

1) Die im Hinblick auf die BGH-Entscheidung aus dem Jahr 1991 möglicherweise bestehenden *Unklarheiten über die Wartungskosten einer Gastherme* sind nunmehr *beseitigt*.

2) Die Entscheidung zeigt einmal mehr, wie wichtig es für den Vermieter ist, bei der Regelung der Betriebskosten im Mietvertrag auf eigene Klausel-„Konstruktionen“ zu verzichten. Die *Einbeziehung* des vollständigen *Katalogs des § 2 BetrKV* – ggf. mit konkreter Bezeichnung etwaiger „sonstiger“ Betriebskosten (§ 2 Nr.17) – ist der sicherste Weg. Die Beifügung

² Näher dazu *Beyer*, NZM 2011, 697

³ Anl. 3 zu § 27 II. BV, Nr. 4a, 4d, 5a und 5c

einer Abschrift des Katalogs ist nicht zwingend erforderlich, zur Information des Mieters und zur Vermeidung von Missverständnissen aber zu empfehlen.