

Keine Umlage der Kosten der zentralen Heizungsanlage Dies gilt auch in Form von Leasing- und Wartungsgebühren

von Rechtsanwältin C. Geiert, LL.M

Die Darstellung basiert auf dem Urteil 17.12.2008, Aktenzeichen: VIII ZR 92/08, zitiert nach juris.

Das Haus des Vermieters wurde ursprünglich mit Koks beheizt. Die Heizung wurde von einem im Haus wohnenden Heizer bedient. Durch Vertrag übertrug der Vermieter die Bedienung der Heizung einer Gesellschaft. Diese stellte die Heizung auf die Verbrennung von Öl um, was ihr nach dem Vertrag freigestellt war. Dazu stattete die Gesellschaft die vorhandene Heizungsanlage auf ihre Kosten gegen jährliche Zahlung einer vertraglich bestimmten "Bedienungs-/Leasinggebühr" durch die Kläger mit einer automatischen Feuerungsanlage, einem Öltank und entsprechenden Verbindungsleitungen aus. Neben dem Vertrag über die Bedienung der Heizung schloss der Vermieter mit der Gesellschaft einen Wartungsvertrag ab. Der Mietvertrag verpflichtete die Mieter, die Leasinggebühr für die „automatische Feuerung“ der Heizungsanlage anteilig zu bezahlen.

Diese mietvertragliche Vereinbarung steht jedoch nicht in Einklang mit den Vorschriften der Heizkostenverordnung, die der Festlegung im Mietvertrag gemäß § 2 Heizkostenverordnung (HeizkostenV) vorgehen, da es sich bei dem Haus der Kläger mit der Wohnung der Beklagten um ein Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen handelt. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob § 2 HeizkostenV als Verbotsgesetz gemäß § 134 BGB oder als "Kollisionsnorm" anzusehen ist, die die entgegenstehende Vereinbarungen nur für die Zeit ihrer Geltung überlagert. Denn in beiden Fällen finden die betreffenden rechtsgeschäftlichen Bestimmungen bei der Verteilung der Heizkosten auf die Mieter keine Anwendung.

Bei dem Vertrag des Vermieters mit der Gesellschaft handelt es sich um keine Wärmelieferung (§ 1 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 HeizkostenV) durch die Gesellschaft. Das Haus des Vermieters wird vielmehr durch eine von ihm als Gebäudeeigentümer selbst betriebene zentrale Heizungsanlage (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizkostenV) mit Wärme versorgt. Deswegen ist nicht § 7 Abs. 4 HeizkostenV, sondern § 7 Abs. 2 HeizkostenV der Maßstab, anhand dessen festgestellt werden muss, welche Kosten auf die Mieter umgelegt werden können. Denn der Vermieter bezog den Brennstoff in eigener Regie und auf eigene Kosten. Er ließ die Heizungsanlage durch die Gesellschaft warten und den Verbrauch durch eine andere Firma erfassen und abrechnen. Die Gesellschaft hat dem Vermieter kein Entgelt für die Lieferung einer bestimmten Wärmemenge in Rechnung gestellt, sondern ein Entgelt für die „Wartung der Heizungsanlage“ und den „Brennerservice“ sowie „Leasingkosten für automatische Feuerungs- und Tankanlagen“ verlangt. Angesichts dessen kann von einer Wärmelieferung durch die Gesellschaft auch nicht ansatzweise die Rede sein. Ein sogenanntes Wärmecontracting ist daher unter keinem Gesichtspunkt einschlägig.

§ 7 Abs. 2 HeizkostenV regelt abschließend, welche Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 HeizkostenV umlagefähig sind¹. Dazu gehören nicht die Leasingkosten für Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen. Sie finden in § 7 Abs. 2 HeizkostenV keine Erwähnung.

¹ Amtl. Begr. BR-Drs. 632/80, S. 29; ferner v. Brunn in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III.A Rn. 83; Lammel, HeizkV, 2. Aufl., § 7 Rdnr. 31; Schmidt- Futterer/Lammel, Mietrecht, 9. Aufl., § 7 Abs. 2 HeizkV Rn. 18; Langenberg,

Vielmehr sind dort nur die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung aufgeführt. Daher sind Miet- oder Leasingkosten für die Heizungsanlage oder Teile davon, wie Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen nicht umlagefähig². Dies gilt auch für fiktive Bedienungskosten.

Entgegenstehende Vereinbarungen in Allgemeine Geschäftsbedingungen i. S. v. § 305 Abs. 1 BGB sind gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Solche Vereinbarungen benachteiligen nach Ansicht des BGH die Mieter unangemessen, weil die darin vorgesehene Abwälzung der streitigen Leasingkosten auf die Mieter gemäß den vorstehenden Ausführungen mit der gesetzlichen Regelung in § 7 Abs. 2 HeizkostenV nicht zu vereinbaren ist. Die genannten Formularbestimmungen sind auch dann nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, wenn sie - bei Verständnis von § 2 HeizkostenV als Verbotsgesetz (s.o.) - wegen der Abweichung von § 7 Abs. 2 HeizkostenV bereits gemäß § 134 BGB unwirksam sein sollten³.

Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummieta, 4. Aufl., Anhang I. Rn. 7; KK-MietR-Schmid, § 7 HeizkV Rdnr. 17; allg. M.

² Vgl. auch LG Bonn, WuM 1989, 398; AG Bad Kreuznach, WuM 1989, 310; v. Brunn, aaO, Rn. 84-92 "Leasingkosten"; Lammel, HeizkV, aaO, § 7 Rn. 49; Schmidt-Futterer/Lammel, aaO, § 7 HeizkV Rn. 23; Langenberg, aaO, Rn. 12; Pfeifer, HeizkV, 3. Aufl., § 7 Anm. 3.b "Leasingkosten"; KK-MietR-Schmid, aaO, § 2 BetrKV Rn. 109.

³ Vgl. BGH, Urt. v. 20. Januar 1993 - VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061, unter II 1 b.