

Zivilrecht

§§ 536, 157 BGB.

Sind die Kosten des Betriebes einer Zentralheizung durch Umlage von den Mietern aufzubringen, so ist der Vermieter verpflichtet, sie möglichst niedrig zu halten und dazu notwendige und mögliche Änderungen an der Heizanlage (einschließlich der vollen Ausnutzung des Heizmaterials) vorzunehmen, auch wenn diese mit erheblichen, aber wirtschaftlich vertretbaren Investitionen verbunden sind. Die durch pflichtwidrige Unterlassung von Veränderungen und Reparaturen entstehenden, sachlich nicht gerechtfertigten höheren Heizungskosten dürfen nicht auf die Mieter abgewälzt werden.

OG, Urt. vom 7. Juli 1964 - 2 Zz 7/64.

Der Verklagte ist Mieter einer Wohnung im Grundstück des Klägers, das mit einer Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlage ausgestattet ist. Die jährlich entstehenden Heizungskosten werden auf Grund einer Ausnahmegenehmigung der Preisstelle für Mieten und Pachten aus den Jahren 1953 und 1955 entsprechend der Quadratmeterzahl des gemieteten Wohnraumes anteilig auf die Mieter umgelegt. Diese zahlen jeweils monatlich 25 Prozent der Monatsmiete im voraus auf ihre anteiligen Heizungskosten. Beim Verklagten ist das ein Jahresbetrag von 302,40 MDN. Nur soviel hat der Verklagte jeweils für die Jahre 1958/59 und 1959/60 bezahlt. Das ist unstrittig.

Der Kläger hat behauptet: Der Anteil des Verklagten an den Heizungskosten betrage für diese Jahre 514,35 MDN und 489,49 MDN. Die vor Beginn der Heizperiode 1958/59 überholte, mit den im Handel erhältlichen Brennstoffen betriebene Heizungsanlage weise keine technischen Mängel auf.

Er hat beantragt, den Verklagten zur Zahlung von 399,04 MDN nebst 4 Prozent Zinsen zu verurteilen.

Der Verklagte hat Klagabweisung beantragt. Er hat entgegnet, der Kläger verwende kein geeignetes Heizungsmaterial. Die Anlage weise erhebliche technische Mängel auf. Dadurch entstehe ein erhöhter Brennstoffverbrauch.

Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens hat das Stadtbezirksgericht den Verklagten zur Zahlung von 11,84 MDN nebst 4 Prozent Zinsen verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen. Es hat ausgeführt: Das Gutachten stelle fest, daß die Heizungsanlage eine Reihe von Mängeln habe, die den Brennstoffverbrauch erhöhten. Da geeignete Brennstoffe, wie Anthrazit mit der erforderlichen Körnung, im Handel erhältlich gewesen seien, könnten nur die vom Gutachter berechneten, bei ordnungsmäßigem Betrieb entstehenden Heizungskosten zugrunde gelegt werden. Der Anteil des Verklagten an den notwendigen Heizungskosten betrage selbst bei Verwendung von Braunkohlenbriketts für die Heizperiode 1958/59 nur 312,39 MDN und für die Heizperiode 1959/60 304,25 MDN.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt und beantragt, das Urteil des Stadtbezirksgerichts im Umfang der Klagabweisung aufzuheben und den Verklagten zur Zahlung von weiteren 387,20 MDN nebst 4 Prozent Zinsen zu verurteilen.

Der Verklagte hat Zurückweisung der Berufung beantragt.

Das Stadtgericht hat nach Gehör von Vertretern der Hausgemeinschaft unter Abänderung des Urteils des Stadtbezirksgerichts den Verklagten zur Zahlung von 248,46 MDN nebst 4 Prozent Zinsen verurteilt. Es hat ausgeführt: Der Kläger habe lediglich den Nichteinbau

von Vorrichtungen zur besseren Ausnutzung von Braunkohlenbrennstoffen sowie unrichtige Befuerung durch den Heizer bei Beschickung der Sammelheizung mit einem Mehrverbrauch an Brennstoffen von insgesamt etwa 15 Prozent zu vertreten.

Der Präsident des Obersten Gerichts der Deutschen Demokratischen Republik hat die Kassation dieses Urteils beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Dem Urteil des Stadtgerichts ist darin zuzustimmen, daß ein Vermieter auch bei Ausnahmegenehmigung erhöhte Heizungskosten dann selbst zu tragen hat, wenn ihn an deren Entstehung ein Verschulden trifft. An diesem Grundsatz ändert sich auch dann nichts, wenn — wie in vorliegender Sache mit dem Bescheid vom 24. Mai 1963 geschehen — von der zuständigen Preisstelle für Mieten und Pachten die Umlageberechtigung auf den Höchstsatz von 0,40 MDN für Heizungs- und 0,12 MDN für Warmwasserversorgung monatlich je qm begrenzt ist. Nach dem Beschwerdeentscheid des Magistrats von Groß-Berlin, Abteilung Finanzen. Unterabteilung Preise, vom 9. Oktober 1963 entspricht der auf allgemeinen Erfahrungswerten sowohl bei der Beheizung von Sammelheizungen als auch von Ofenheizungen beruhende Höchstsatz für Heizungskosten in der Regel den z. Z. volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preisen bei rationeller Wärmezeugung. Er schließt nicht aus, daß die Heizungskosten in einzelnen Fällen niedriger liegen können. Die Festsetzung des Höchstbetrages bedeutet also — wie im Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts zutreffend ausgeführt wird — nicht, daß nicht im Einzelfall die umzuliegenden Heizungskosten bei Wahrung der gesellschaftlichen Belange hätten niedriger gehalten werden können. Es trifft zwar zu, daß die Ausnahmegenehmigung vom 24. Mai 1963 und die hierzu ergangene Beschwerdeentscheidung vom 9. Oktober 1963 für den Ausgang des Rechtsstreits keine rechtliche Bedeutung haben. Aus beiden Entscheidungen darf aber nicht der Schluß gezogen werden, daß eine unzulässige Erhöhung der Heizungskosten nur dann vorliege, wenn der geforderte Umlagebetrag den zulässigen Höchstsatz übersteigt. Eine solche Auffassung, die in dem Urteil des Stadtgerichts anklingt, würde, wie der Kassationsantrag weiter richtig feststem, dazu führen, daß ein Vermieter nicht verpflichtet wäre, ihm unangenehme, gegebenenfalls mit erheblichen — jedoch wirtschaftlich vertretbaren* — Investitionen verbundene, notwendige und auch mögliche Veränderungen oder Reparaturen an den Heizungsanlagen und deren Bedienung vornehmen zu lassen. Die durch die pflichtwidrige Unterlassung von Veränderungen oder Reparaturen entstehenden, sachlich nicht gerechtfertigten höheren Heizungskosten würden in diesem Falle willkürlich auf die Mieter abgewälzt, auch wenn damit der Höchstsatz von insgesamt 0,52 MDN je qm nicht überschritten wird. (Die Verpflichtung zur Vornahme notwendiger und möglicher Erneuerungen trifft auch den Vermieter einer Mietwohnung mit Ofenheizung.)

Deshalb kann von den Mietern Ersatz für auf gewandte Heizungskosten nur in dem Umfange verlangt werden, wie diese Kosten sachlich gerechtfertigt sind. Davon ist das Stadtgericht in seiner Entscheidung auch ausgegangen, in der es etwa 15 Prozent der aufgewendeten Heizungskosten wegen Nichteinbaus von Einhängelplatten zur besseren Ausnutzung der Brennstoffe und unsachgemäßer Arbeit des Heizers vom Gesamtbetrag zutreffend abgesetzt hat. Dem Urteil des Stadtgerichts