

12 S 2013/99 LG Chemnitz  
2 C 2224/98  
AG Hohenstein-Ernstthal



**Landgericht  
Chemnitz**

**Abschrift -**  
Verkündet am: 1.11.1999

Urk.beamt.d.Geschäftsst.

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Endurteil**

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Kläger,  
Widerbeklagte  
Berufungsbeklagte und  
Anschlußberufungsführer

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

- Beklagte, Wider- -  
klägerin, Beru-  
fungsführerin und  
Anschlußberufungs-  
belagte -

Prozessbevollmächtigte:



wegen Forderung

erläßt das Landgericht Chemnitz - 12. Zivilkammer - durch Vors. Richterin am Landgericht [REDACTED] Richterin am Landgericht [REDACTED] und Richter am Landgericht [REDACTED] aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 11.10.1999 folgendes

## URTEIL

I.

Das angefochtene Urteil wird teilweise abgeändert und neu gefaßt wie folgt:

1. Es wird festgestellt, daß der Beklagten gegen die Kläger ab September 1998 kein Anspruch auf eine erhöhte Betriebskostenvorauszahlung von monatlich 289,18 DM zusteht. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Auf die Widerklage werden die Kläger verurteilt, als Gesamtschuldner an die Beklagte 2.701,47 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 31. 01. 1999 zu zahlen.

II.

Die weitergehende Berufung der Beklagten wird verworfen.

III.

Von den Kosten des Rechtsstreits der I. und II. Instanz tragen die Kläger 9/10 und die Beklagte 1/10.

### Entscheidungsgründe:

Die Kläger hatten beim Amtsgericht von ihrer Vermieterin neben der Rückzahlung des ihrer Meinung nach überhöhten Mietzinses für das Jahr 1998 von zusammen 885,24 DM die Feststellung begehrt, daß kein Anspruch auf Nachzahlung von Mietnebenkosten für den Abrechnungszeitraum 1995/1996 sowie 1997 besteht und auch ab September 1998 eine auf 289,18 DM erhöhte Betriebskostenvorauszahlung nicht beansprucht werden könne.

Widerklagend hatte die Beklagte 2.726,51 DM als Nebenkosten für den von den Klägern bezeichneten Zeitraum gefordert.

Durch das angefochtene Urteil hat das Amtsgericht die Klage auf Rückzahlung von 885,24 DM abgewiesen. Es hat weiter festgestellt, daß die Beklagten zur Zahlung eines erhöhten Nebenkostenvorschusses nicht verpflichtet seien und die Widerklage hat es abgewiesen.

Mit ihrer form- und fristgerecht eingelegten und begründeten Berufung stellt die Beklagte den Antrag,

in Abänderung des angefochtenen Urteils die Kläger als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Beklagte 2.701,47 DM nebst 4 % Zinsen ab dem 31. 1. 1999 zu zahlen.

Im übrigen beantragt die Beklagte die Aufhebung des amtsgerichtlichen Urteils und Klageabweisung.

Die Kläger schließen sich dem Rechtsmittel mit dem Antrag an,

die Beklagte zur Zahlung von 885,24 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 22. 12. 1998 zu verurteilen.

Die zulässige Berufung der Beklagten und Widerklägerin hat in der Sache Erfolg. Die Kläger sind durch den am 2. 11. 1995 geschlossenen Vertrag über die Anmietung einer Wohnung verpflichtet, neben dem vereinbarten Mietzins die Kosten für die Lieferung von Heizung und Warmwasser zu zahlen sowie jene Aufwendungen zu erstatten, die in dem Schriftsatz der Beklagten vom 25. 5. 1995 aufgeführt sind. Seitens der Beklagten wird die nunmehr vorgelegte Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum 1995/1996, die mit einem Saldo von 1.335,73 DM zu ihren Lasten abschließt und die Abrechnung für 1997 mit einem Schuldsaldo von 1.365,74 DM in der Berufungsinstanz nur noch wegen der darin enthaltenen Positionen Heiz- und Warmwasserkosten beanstandet. Die insoweit erhobenen Einwendungen der Kläger sind indessen unberechtigt.

Die Beklagte war nicht verpflichtet, vor Stilllegung der in dem vermieteten Gebäude vorhandenen Zentralheizung und dem Abschluß eines Vertrages mit den Stadtwerken [REDACTED] über den Bezug von Fernwärme sowie dem am 3. 6. 1996 mit dem Wärmelieferanten vereinbarten Wartungsvertrag die Zustimmung der Kläger einzuholen.

Zu der Frage, ob eine Übertragung der Wärmeversorgung für vermieteten Wohnraum auf Dritte der Einwilligung des Mieters bedarf, hat sich bisher eine einheitliche Meinung in Rechtsprechung und Literatur nicht gebildet. Während etwa Ropertz-Wüstefeld, NJW 99, 2365; Eisenschmidt, WM 98, 449 sowie - differenzierend - Lengefeld-Werth, ZMR 97, 195 und das Amtsge-

richt Hannover, WUM 98, 40, eine Zustimmungsbedürftigkeit sehen, vertreten Seitz, ZMR 93, 2; Schmidt, ZMR 98, 793 und wohl auch LG München II, Das Grundeigentum 1999, 111, die gegenteilige Auffassung. Dies auch teilweise mit der Einschränkung, daß die Umstellung nur dann hinzunehmen sei, wenn keine Mehrbelastung daraus erfolge.

Die Kammer schließt sich der letztbezeichneten Meinung an und befindet sich damit in Übereinstimmung mit der Rechtsauffassung des Landgerichts Frankfurt/Oder (WuM 99, 403). Daß bei Abschluß des Mietvertrages und Einzug der Kläger in die angemietete Wohnung eine im Haus befindliche zentrale Heizanlage vorhanden und betrieben wurde, gibt den Klägern nicht das Recht, auf Beibehaltung dieser Art der Wärmegewinnung zu bestehen. Denn im Mietvertrag vom 2. 11. 1995 ist lediglich angegeben, daß das Mietobjekt mit einer "Zentralheizung" ausgestattet ist. Daran hat sich durch den Bezug von Fernwärme auch nicht geändert.

Auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) ist eine Umstellung der Wärmelieferung von Eigenerzeugung auf Fremdlieferung bei der Vertragsgestaltung, wie sie hier gegeben ist, nicht zu beanstanden. Es mag sein, daß die von einem Dritten bezogene Wärme eine höhere Kostenbelastung zur Folge hat, als die Beheizung durch eine im Mietobjekt selbst vorhandene Wärmequelle. Daß sie zu einer untragbaren, weil völlig unverhältnismäßige Erhöhung der Wärmekosten führen würde, ist nicht festzustellen. Die von den Klägern vorgelegt Gegenüberstellung des Arbeitspreises von 6,5 Pfennig/kwh für bezogene Fernwärme und dem Preis für Erdgas von 4,3 Pfennig/kwh ist in dieser Beziehung nicht aussagekräftig, denn zu den 4,3 Pf/kwh wären vom Mieter auch zu tragen die Kosten für die Reinigung und Wartung einer im Haus vorhandenen Heizanlage sowie die Kosten des Schornsteinfegers und die Versicherung. Die Vergütung für die Fernwärme enthält zwar auch Kapitalkosten und Gewinn, die vom

Mieter anteilig getragen werden müssen. Daraus folgt aber nicht, daß es sich um eine unwirtschaftliche und vom Mieter nicht hinzunehmende Art der Beheizung handelt. Schließlich spielt auf der Kostenseite auch die durch Herstellung von Fernwärme für eine Vielzahl von Abnehmern verbundene geringere Umweltbelastung eine Rolle. Es ist ohne weiteres einsichtig, daß eine Vielzahl von einzelnen, nur für eine kleine Anzahl von Abnehmern bestimmte Wärmeerzeugung einen höheren Ausstoß von Schadstoffen zur Folge hat. Die ihrer Reduzierung dienenden Kosten müssen von den Beziehern der Wärme aufgebracht werden.

Letztlich aber ist entscheidend, daß die Heizkostenverordnung eine Umlage von Kapitalkosten und Gewinn nicht ausschließt.

Das angefochtene Urteil war daher abzuändern, soweit Nachzahlung von Betriebskosten gefordert wurde. Dabei war die Verzinsung dieser Klageforderung entsprechend dem gestellten Antrag gemäß §§ 284, 286 BGB anzuordnen.

Die gemäß § 521 ZPO zulässige Anschlußberufung der Kläger bleibt in der Sache erfolglos. Die Kammer folgt insoweit den Gründen der angefochtenen Entscheidung (§ 543 ZPO), die mit Recht zu dem Ergebnis gelangt ist, daß ein Anspruch gemäß § 8 Abs. 2 WoBindG in Verbindung mit § 88 b Abs. 2 WoBauG auf Erstattung des im Jahre 1998 um insgesamt 885,24 DM erhöhten Mietzinses nicht besteht. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Darstellung des Vordergerichts verwiesen. Auch die Berufung zeigt keine Tatsachen auf, aus denen sich ergibt, daß es sich bei der angemieteten Wohnung entgegen der Annahme des Amtsgerichts doch um ein mit öffentlichen Mitteln gefördertes Bauwerk handelt. Hiernach muß es bei der Abweisung des von den Klägern erhobenen Zahlungsanspruchs sein Bewenden haben.


In Rechtskraft erwachsen ist hingegen die auf Antrag der Kläger vom Amtsgericht getroffene Feststellung, die Beklagte dürfe ab September 1998 eine auf 289,18 DM erhöhte Betriebskostenvorauszahlung nicht verlangen. Die Beklagte hatte zwar neben der Verurteilung der Kläger zur Zahlung zusätzlicher Mietnebenkosten auch beantragt, daß vorangegangene Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen. Soweit damit auch die getroffene Feststellung angegriffen und ihre Beseitigung erstrebt war, sind Gründe hierfür nicht vorgetragen worden (§ 519 Abs. 3 Ziff. 2 ZPO). Insoweit war daher das Rechtsmittel gemäß § 519 b Abs. 1 Satz 2 ZPO zu verwerfen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 Abs. 1 ZPO.


B e s c h l u ß :

Der Wert des Streitgegenstandes für die Berufungsinstanz wird auf 3.958,00 DM festgesetzt.

gez.

  
VRinLG

gez.

  
RinLG

gez.

  
RiLG