

## **Die Wartungskosten für Gasthermen muss der Mieter ohne Obergrenze zahlen**

Ein Vermieter und sein Mieter stritten über die Wirksamkeit einer mietvertraglichen Klausel, nach der der Mieter die anteiligen Kosten für die jährliche Wartung der Gastherme dem Vermieter nach Rechnungslegung zu erstatten hatte.

Nachdem die jährliche Wartung durchgeführt worden war und der Vermieter dem Mieter eine Rechnung über die von ihm zu erstattenden anteiligen Kosten vorgelegt hatte, verweigerte der Mieter die Zahlung. Der Vermieter reichte Zahlungsklage ein um die Wirksamkeit der Klausel in dem Formularymietvertrag gerichtlich prüfen zu lassen.

Der BGH bestätigte, dass die streitgegenständliche Klausel in dem Formularymietvertrag wirksam war, obwohl eine Obergrenze für die Zahlungspflicht des Mieters nicht genannt wurde. Wartungskosten einer Gastherme zählen zu den Betriebskosten, die ein Vermieter gemäß § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung auf seine Mieter umlegen kann.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Kosten für die Wartung einer zentralen Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage gemäß § 1 Nr. 1 HeizkostenV angefallen sind. Eine Obergrenze für die durch einen Mieter zu erstattenden Kosten besteht nicht. Ein Vermieter ist lediglich verpflichtet den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu beachten.

Der BGH betonte ausdrücklich in diesem Urteil, dass er an seiner entgegenstehenden früheren Rechtsprechung nicht festhalte (BGH, Urteil v. 07.11.12, Az. VIII ZR 119/12).