



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 46/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

BGB § 556c

Zur Anwendbarkeit der Vorschrift des § 556c BGB auf eine durch den Vermieter von Wohnraum vorgenommene Umstellung der Wärmeversorgung eines Gebäudes von durch die Mieter betriebenen Einzelöfen auf eine Wärmelieferung (im Anschluss an Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 47/25, zur Veröffentlichung bestimmt).

BGH, Urteil vom 20. Mai 2026 - VIII ZR 46/25 - LG Berlin II
AG Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 2026 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, den Richter Kosziol, die Richterinnen Dr. Liebert und Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Berlin II - Zivilkammer 64 - vom 22. Januar 2025 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Klägerin in Berlin. Sämtliche Wohnungen dieses Hauses waren bis zum Jahr 2015 mit von den Mietern selbst betriebenen elektrischen Einzelheizungen (Nachtspeicherheizungen) ausgestattet. Die streitgegenständliche Wohnung verfügte zudem über einen von den Beklagten betriebenen elektrischen Warmwasserboiler/Durchlauferhitzer.
- 2 Der schriftliche Mietvertrag vom 24. Januar 1971 sah eine Umlage von Heiz- und Warmwasserkosten (im Folgenden: Wärmekosten) auf die Beklagten nicht vor.

- 3 Im August 2013 schlossen die Klägerin und die Firma V. AG (im Folgenden: Wärmelieferantin) einen Wärmeversorgungsvertrag, wonach sich die Wärmelieferantin zur Versorgung des Gebäudes mit Wärme über eine von ihr in dem Gebäude einzubauende und im Wege des Wärmecontractings zu betreibende Wärmeversorgungsanlage verpflichtete.
- 4 Nachdem die Klägerin den Beklagten den Einbau einer zentralen Heizungsanlage einschließlich Heizkörperinstallation und entsprechender Verrohrung an Stelle der Einzelheizungen angekündigt hatte, errichtete die Wärmelieferantin im Jahr 2015 die vorbezeichnete in ihrem Eigentum verbleibende Wärmeversorgungsanlage.
- 5 Mit Schreiben vom 23. Juni 2015 teilte die Klägerin den Beklagten mit, sie seien an die neue zentrale Heizungsversorgung der Wärmelieferantin angeschlossen. Die künftigen Nebenkostenabrechnungen enthielten dann auch die Kosten für die "Heizung", so dass für die von den Beklagten genutzte Wohnung monatlich mit Wirkung ab dem 1. August 2015 eine "Heizkostenvorauszahlung" in Höhe von 100 € zuzüglich zur bisherigen Miete zu leisten sei. Es werde um die Anpassung der monatlichen Mietzahlungen gebeten. Die Beklagten leisteten seit August 2015 dementsprechende monatliche Wärmekostenvorauszahlungen.
- 6 Mit Schreiben vom 15. Juli 2015 kündigte die Klägerin zudem eine Modernisierung des in der Wohnung befindlichen Bads an und wies die Beklagten darauf hin, dass diese ab dem 1. Oktober 2015 eine monatliche Modernisierungsumlage in Höhe von 60 € zu zahlen hätten; eine Veränderung der Betriebskosten sei mit dieser Modernisierung nicht verbunden. Die Beklagten stimmten am 17. Juli 2015 der angekündigten Modernisierung zu.

7 Die Hausverwaltung der Klägerin rechnete für die Jahre 2017 bis 2020 fristgerecht über die Betriebskosten der Wohnung einschließlich der - sämtliche Contractingkosten enthaltenden - Wärmekosten ab. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen wiesen hinsichtlich der Wärmekosten Nachzahlungsbeträge zu Lasten der Beklagten in Höhe von insgesamt 1.262,25 € (294,17 € für das Jahr 2017, 181,40 € für das Jahr 2018, 340,69 € für das Jahr 2019 und 445,99 € für das Jahr 2020) auf.

8 Die Beklagten erhoben gegen die Abrechnungen fristgerecht verschiedene Einwendungen, insbesondere machten sie "überhöhte Bezugskosten von Brennstoffen" geltend.

9 Am 30. Dezember 2021 hat die Klägerin einen Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids über den für das Jahr 2017 im Dezember 2018 abgerechneten Betrag nebst Zinsen gestellt. Die Beklagten haben Widerspruch gegen den ihnen am 14. Januar 2022 zugestellten Mahnbescheid erhoben und sich insofern auf Verjährung berufen.

10 Die zuletzt auf Zahlung der vorbezeichneten Betriebskostennachforderungen für die Jahre 2017 bis 2020 nebst Zinsen gerichtete Klage hat das Amtsgericht abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

11 Die Revision der Beklagten hat Erfolg.

I.

12 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

- 13 Die Klägerin habe gegen die Beklagten einen Anspruch aus dem Mietvertrag gemäß § 556 BGB auf vollständigen Ausgleich der sich aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ergebenden und allein die Wärmekosten betreffenden Nachforderungen.
- 14 Der auf die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2017 vom 5. Dezember 2018 gestützten anteiligen Klageforderung von 294,17 € stehe nicht die im ersten Rechtszug erhobene Verjährungseinrede der Beklagten entgegen, denn der am 30. Dezember 2021 beantragte Mahnbescheid sei im Sinne des § 167 ZPO "demnächst" zugestellt worden, so dass der Lauf der gemäß §§ 195, 199 BGB bis zum 31. Dezember 2021 währenden Verjährungsfrist nach § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB rechtzeitig gehemmt worden sei.
- 15 Anders als das Amtsgericht meine, beschränke sich der Anspruch der Klägerin auf Erstattung der ihr entstandenen Kosten zur Wärmeherzeugung nicht auf den Kostenanteil, den die Mieter auch dann zu tragen hätten, wenn die Klägerin die Zentralheizungsanlage auf eigene Kosten eingebaut hätte und diese selbst betreiben würde. Vielmehr ergebe sich im Wege ergänzender Auslegung des Mietvertrags und der Modernisierungsvereinbarung vom 15./17. Juli 2015 nach §§ 133, 157 BGB, dass die Klägerin die gesamten Kosten der Wärmeherzeugung umlegen dürfe und deshalb einen Anspruch auf vollständigen Ausgleich der Abrechnungssalden habe.
- 16 Wie das Amtsgericht zutreffend herausgearbeitet habe, sei der Umfang der Kostentragungspflicht der Beklagten nicht aus § 556c BGB in unmittelbarer Anwendung zu ersehen, weil eine vermierterseitige Umstellung von Eigenversorgung auf Wärmelieferung im Sinne von § 556c Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegend nicht stattgefunden habe. Vor der Einführung des Contractings habe es im Haus weder eine zentrale Heizungsanlage noch eine Eigenversorgung durch die Vermieterin gegeben. Vielmehr hätten die Mieter ihre Wohnungen auf eigene Kosten

über Einzelöfen beheizt und der Vermieterin gegenüber keine Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen gehabt.

17 Dem Amtsgericht sei auch darin zu folgen, dass der Umfang der Kostentragungspflicht der Beklagten nicht durch ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt sei. Der am 24. Januar 1971 geschlossene Mietvertrag enthalte keine Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 BV II, die erstmalig am 1. August 1984 in Kraft getreten sei, sondern im Gegenteil keine Regelung zu den Heizkosten.

18 Eine ergänzende Auslegung des Mietvertrags sei angezeigt, weil die Parteien bei Abschluss des Mietvertrags im Jahr 1971 nicht bedacht hätten, dass die Klägerin eines Tages die Elektro-Einzelöfen in den Wohnungen durch eine im Wege des Contractings einzubauende und zu betreibende Heizungsanlage ersetzen könne und nur deswegen keine Regelungen für diesen Fall getroffen hätten.

19 Im Ausgangspunkt sei anerkannt, dass sich eine Vereinbarung über die Umlagefähigkeit neu für die konkrete Wohnung anfallender Betriebskosten im Sinne von §§ 1, 2 BetrKV im Wege ergänzender Vertragsauslegung namentlich dann ergeben könne, wenn die neuen Betriebskosten auf eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme zurückgingen. Vorliegend hätten die Beklagten außerdem die Modernisierungsvereinbarung vom 15./17. Juli 2015 unterzeichnet, in der sie sich unter anderem mit einer Nettokaltmiete, einer Modernisierungsumlage sowie Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten einverstanden erklärt hätten.

20 Der Fall der erstmaligen Umlage neuer Betriebskosten der Wärmeenerzeugung nach erstmaligem Einbau einer Zentralheizungsanlage unterscheide sich derart grundlegend von den in § 556c BGB gesetzlich geregelten Umstellungsfällen, dass eine analoge Anwendung der Norm von vornherein ausscheide.

Obliege dem Vermieter die Wärmeversorgung mittels einer zentralen Heizungsanlage und stelle er in einer solchen Konstellation auf Wärmecontracting um, so fielen die zuvor ihn treffenden Instandhaltungsaufwände nunmehr dem Contractor zur Last, der diese Aufwände als Teil seines Entgelts für die Wärmeerzeugung berücksichtigen würde. Die Umstellung führe also typischerweise dazu, dass die ursprünglich vom Vermieter zu tragenden Instandhaltungskosten als Teil des Entgelts für die Wärmeerzeugung auf die Mieter verlagert würden.

21 Eine vergleichbare Interessenlage gebe es im Falle des erstmaligen Einbaus einer Zentralheizungsanlage nicht, weil in einem solchen Fall die aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB fließenden Instandhaltungsaufwände des Vermieters sich bloß auf die Einzelöfen bezögen und nur einen geringen Bruchteil des Umfangs der für den erstmaligen Einbau einer zentralen Heizungsanlage erforderlichen Investitionen ausmachten.

22 Der hier erfolgte erstmalige Einbau einer Zentralheizungsanlage an Stelle von Elektro-Einzelöfen stelle sich zudem gemäß § 555b Nr. 2 und Nr. 4 BGB als duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme dar und führe zu einer Verbesserung des Wohnwerts der Wohnung, den herbeizuführen der Vermieter nicht verpflichtet sei. Da die Kosten der Modernisierung nach Maßgabe der §§ 559 ff. BGB eine Erhöhung der Miete rechtfertigen würden und demgemäß anteilig von den Mietern zu tragen wären, wenn der Vermieter sie aufgebracht hätte, stelle es sich anders als in den gesetzlich geregelten Umstellungsfällen gerade nicht von vornherein als unbillig dar, wenn die von den Mietern für die Wärmeversorgung ihrer Wohnung aufzubringenden Kosten sich durch die Umstellung auf das Wärmecontracting insgesamt erhöhten.

23 Vorliegend lasse sich nicht (einmal) feststellen, dass die von den Beklagten aufzubringenden Kosten für die Beheizung der Wohnung und für die Wassererwärmung sich erhöht hätten. Denn aus den streitgegenständlichen

Wärmekostenabrechnungen und dem insoweit unwidersprochenen Vortrag der Klägerin ergebe sich, dass die Umstellung des Energieträgers von Strom auf Nahwärme (sogar) eine beträchtliche Verminderung in der Größenordnung von etwa einem Drittel der je Kilowattstunde anfallenden Kosten der für die Beheizung der Wohnung verbrauchten Energie zur Folge gehabt habe. Die Beklagten hätten nicht dargelegt, dass die ihnen von der Klägerin berechneten Kosten für die Beheizung der Wohnung über die Stromkosten hinausgingen, die sie im Zeitraum bis 2014 für die Beheizung der Wohnung auf sich genommen hätten.

24 Führe der Einbau und der Betrieb der zentralen Heizungsanlage im Wege des Wärmecontractings mithin nicht nur zu einer Wohnwertverbesserung, ohne dass die Beklagten deswegen eine Modernisierungsmieterhöhung zu befürchten hätten, sondern selbst bei Umlage der ungekürzten Contractingkosten außerdem zu einer Verminderung der von den Beklagten für die Beheizung der Wohnung aufzubringenden Beträge, erscheine es insgesamt angemessen, dass die Klägerin entsprechend § 2 Nr. 4 Buchst. c BetrKV (auch) für die Abrechnungsjahre von 2017 bis 2020 das ungekürzte, ihr gegenüber berechnete Entgelt für die Wärmelieferung als Betriebskosten umlegen dürfe.

II.

25 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung in entscheidenden Punkten nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Zahlung der Betriebskostennachforderungen für die Jahre 2017 bis 2020 nicht bejaht werden. Das Berufungsgericht hat zwar noch zu Recht eine entsprechende Anwendbarkeit der Vorschrift des § 556c BGB verneint. Es hat jedoch im Rahmen der von ihm vorgenommenen ergänzenden Vertragsauslegung bei der Annahme der hierfür erforderlichen Regelungslücke übersehen, dass die Parteien sich nach der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine Wärmelieferung zumindest stillschweigend grundsätzlich auf eine Umlage

von Wärmekosten als Betriebskosten geeinigt haben. Ob diese Vereinbarung auch die Umlage der hier noch streitgegenständlichen Wärmekosten erfasst, kann anhand der vom Berufungsgericht bislang getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilt werden.

26 1. Das Berufungsgericht ist allerdings noch rechtsfehlerfrei - und von der Revision auch nicht angegriffen - davon ausgegangen, dass der Anspruch auf Zahlung restlicher Betriebskosten für das Jahr 2017 nicht verjährt ist. Die nach § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB angeordnete Hemmung der - an sich gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 BGB zum 31. Dezember 2021 endenden - Verjährungsfrist ist ungeachtet des Umstands eingetreten, dass der Mahnbescheid erst am 14. Januar 2022 und damit nach Eintritt der Verjährung zugestellt worden ist. Denn gemäß § 167 ZPO wirkt die in § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB angeordnete Hemmung auf den Zeitpunkt der - hier am 30. Dezember 2021 erfolgten - Einreichung des Mahnantrags beim Mahngericht zurück, wenn die Zustellung des Mahnbescheids - wie vorliegend - "demnächst" erfolgt ist (vgl. Senatsurteile vom 17. November 2010 - VIII ZR 211/09, NJW 2011, 613 Rn. 16 mwN; vom 25. März 2015 - VIII ZR 243/13, NJW 2015, 3228 Rn. 67 [insoweit in BGHZ 204, 325 nicht abgedruckt]).

27 2. In welcher Höhe der Klägerin ein Anspruch auf Zahlung restlicher Wärmekosten für die Jahre 2017 bis 2020 gegen die Beklagten zusteht, kann anhand der von dem Berufungsgericht bislang getroffenen Feststellungen jedoch nicht abschließend beurteilt werden. Jedenfalls aber kann sie Zahlung des Anteils der Kosten der zentralen Wärmeversorgung durch die Wärmelieferantin verlangen, der auch bei einer zentralen Wärmeversorgung durch die Klägerin gemäß § 7 Abs. 2 der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vom 5. Oktober 2009 (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV; BGBl. I S. 3250; im Folgenden: HeizkostenV) in der hier

anzuwendenden, bis zum 30. November 2021 geltenden Fassung (im Folgenden: aF), § 8 Abs. 2 HeizkostenV angefallen wäre.

- 28 a) Das Berufungsgericht hat noch zu Recht angenommen, dass die - halb-
zwingende (§ 556c Abs. 4 BGB) - Vorschrift des § 556c Abs. 1 Satz 1 BGB auf
den - hier vorliegenden - Fall einer Umstellung der Selbstversorgung der Mieter
mit Wärme und Warmwasser auf eine gewerbliche Lieferung durch einen Wär-
melieferanten weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar ist.
- 29 aa) Nach dieser Bestimmung hat der Mieter, wenn dieser die Betriebskos-
ten für Wärme oder Warmwasser zu tragen hat und der Vermieter die Versorgung
von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen
Wärmelieferanten (Wärmelieferung) umstellt, die Kosten der Wärmelieferung als
Betriebskosten zu tragen, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz aus einer
vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz ge-
liefert wird (Nr. 1) und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die
bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen
(Nr. 2).
- 30 bb) Das Berufungsgericht hat insoweit zunächst rechtsfehlerfrei eine un-
mittelbare Anwendung dieser Vorschrift auf das hier streitgegenständliche Miet-
verhältnis der Parteien verneint. Denn die unmittelbare Anwendbarkeit des
§ 556c Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass es sich um einen zum Zeitpunkt der
beabsichtigten Umstellung bereits laufenden Mietvertrag handelt, bei dem die
Kosten für Wärme oder Warmwasser (oder von beidem) - nach § 556 BGB - vom
Mieter als Betriebskosten zu tragen sind (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 23; siehe
auch BeckOK-Mietrecht/Pfeifer, Stand: 1. März 2026, § 556c BGB Rn. 37, 40).
Bis zu der Umstellung auf die Wärmelieferung trugen die Beklagten die Wärme-
kosten jedoch nicht aufgrund einer mit der Klägerin getroffenen Umlagevereinba-
rung im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB, sondern diese Kosten wurden den

Beklagten aufgrund der Selbstversorgung mit Wärme von dem Stromanbieter unmittelbar in Rechnung gestellt.

31 Soweit die Revisionserwiderung meint, es habe eine konkludente Vereinbarung der Parteien über die Umlage der Kosten für Wärme und Warmwasser auf die Beklagten gegeben, weil die Beklagten sich in der Klageerwiderung nicht gegen die Abrechnung der Betriebskosten dem Grunde nach gewandt hätten, übersieht sie, dass es für die Anwendung der Vorschrift des § 556c BGB maßgeblich auf das Vorliegen einer Umlagevereinbarung im Zeitpunkt der Umstellung auf die Wärmelieferung ankommt.

32 cc) Die Vorschrift des § 556c Abs. 1 Satz 1 BGB ist entgegen einer in der Literatur vertretenen Ansicht (vgl. Lee, WuM 2025, 385, 392; NZM 2025, 889, 898; eine analoge Anwendung erwägend auch Staudinger/Artz, BGB, Neubearb. 2024, § 556c Rn. 19) auf den - hier vorliegenden - Fall der Umstellung von einer Selbstversorgung der Mieter mit Wärme und Warmwasser durch zur Ausstattung der Wohnung gehörende mitvermietete Einzelheizungen auf eine gewerbliche Wärmelieferung durch einen Wärmelieferanten auch nicht entsprechend anwendbar (so auch Bentrop, WuM 2025, 649, 658; NK-BGB/Hinz, 4. Aufl., § 556c Rn. 15).

33 (1) Eine Analogie ist nur zulässig, wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht so weit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt hat, vergleichbar ist, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen (st. Rspr.; siehe nur Senatsurteile vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 278/15, NVwZ-RR 2017, 372 Rn. 32; vom 24. Februar 2021

- VIII ZR 36/20, BGHZ 229, 59 Rn. 38; jeweils mwN; vom 21. Mai 2025
- VIII ZR 201/23, NJW-RR 2025, 1228 Rn. 23).

- 34 Eine Analogie setzt daher zunächst voraus, dass die Übertragung der gesetzlichen Regelung auf den ungeregelten Fall nicht durch eine gesetzgeberische Entscheidung ausgeschlossen ist (BGH, Urteile vom 28. November 2019 - IX ZR 239/18, BGHZ 224, 177 Rn. 16; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, aaO Rn. 39; vom 21. Mai 2025 - VIII ZR 201/23, aaO Rn. 24; jeweils mwN). Die Lücke muss sich also aus einem unbeabsichtigten Abweichen des Gesetzgebers von seinem - dem konkreten Gesetzgebungsvorhaben zugrundeliegenden - Regelungsplan ergeben (st. Rspr.; siehe nur Senatsurteile vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 278/15, aaO; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, aaO Rn. 40; vom 21. Mai 2025 - VIII ZR 201/23, aaO; jeweils mwN), wie er sich selbst im Wege der historischen und teleologischen Auslegung ergibt und aufgrund konkreter Umstände positiv festgestellt werden kann (st. Rspr.; Senatsurteile vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 278/15, aaO; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, aaO; vom 21. Mai 2025 - VIII ZR 201/23, aaO; jeweils mwN; vgl. auch BVerfGE 118, 212, 243; 128, 193, 210: "erkennbar planwidrige Gesetzeslücke").
- 35 (2) Bereits an einer solchen planwidrigen Regelungslücke fehlt es hier. Weder der Gesetzeshistorie noch den Gesetzesmaterialien lässt sich mit der gebotenen Sicherheit entnehmen, dass der Gesetzgeber über den gesetzlich geregelten Fall der Umstellung von der Eigenversorgung durch den Vermieter auf eine Wärmelieferung hinaus auch sonstige Umstellungen auf eine solche Wärmelieferung regeln wollte, soweit die Mieter bereits zuvor die Wärmekosten - wenn auch nicht als Betriebskosten - zu tragen hatten.
- 36 (a) Vor der Einführung der Vorschrift des § 556c BGB durch das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln vom 11. März 2013 (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG; BGBl. I S. 434) in das Bürgerliche Gesetzbuch

konnte ein Vermieter von Wohnraum, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten überträgt (Wärmecontracting), die Kosten der Wärmelieferung nach § 1 Abs. 1 Nr. 2, § 7 Abs. 4 HeizkostenV, die anders als bei einer Abrechnung nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV auch kalkulatorische Kosten für Instandhaltungen, Abschreibungen, Kapital und Gewinn enthält, nur dann auf den Mieter umlegen, wenn hierfür im Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung getroffen wurde oder der Mieter der Änderung zustimmte (vgl. Senatsurteile vom 6. April 2005 - VIII ZR 54/04, NJW 2005, 1776 unter [II] 2; vom 1. Juni 2005 - VIII ZR 84/04, WuM 2005, 456 unter II 2; vom 22. Februar 2006 - VIII ZR 362/04, NJW 2006, 2185 Rn. 10; vom 20. September 2006 - VIII ZR 279/05, NJW-RR 2007, 84 Rn. 11). Dabei konnte nach der Rechtsprechung des Senats die im Mietvertrag enthaltene Verweisung auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung, soweit die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses maßgebliche Fassung eine Umlegung der entsprechenden Wärmelieferungskosten vorsah (vgl. Senatsurteile vom 22. Februar 2006 - VIII ZR 362/04, NJW 2006, aaO Rn. 15; vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 202/06, NJW 2007, 3060 Rn. 19), oder auf die seit dem 1. Januar 2004 geltende Betriebskostenverordnung genügen (vgl. Senatsurteil vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 62/19, NJW-RR 2020, 332 Rn. 10 mwN). Ohne eine derartige Regelung oder die Zustimmung des Mieters kam nach der Rechtsprechung des Senats eine Umlage auch nicht im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung in Betracht (vgl. Senatsurteil vom 22. Februar 2006 - VIII ZR 362/04, aaO Rn. 16; siehe auch Milger, NZM 2008, 1, 7).

37 (b) Mit Blick auf diese je nach Vertragsgestaltung bestehenden Unsicherheiten, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter von der Eigenerzeugung der Heizwärme zum Fremdbezug übergehen und dem Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten in Rechnung stellen konnte, wollte der Gesetzgeber durch die Einführung des § 556c BGB klare

Rahmenbedingungen für die Umstellung durch den Vermieter im laufenden Mietverhältnis schaffen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 14; siehe auch Bentrop, WuM 2025, 649, 658). Dass der Gesetzgeber auch Umstellungen von einer Selbstversorgung durch die Mieter auf eine Wärmelieferung von der Regelung des § 556c BGB erfasst wissen wollte, ist den Gesetzesmaterialien nicht zu entnehmen. Zwar wird in der Gesetzesbegründung ausgeführt, dass diese Regelung für sämtliche Umstellungen in laufenden Mietverhältnissen gelten (vgl. BT-Drucks., aaO S. 2) und hierdurch ein einheitlicher Rechtsrahmen für die Umstellung auf Contracting geschaffen werden sollte (vgl. BT-Drucks., aaO S. 14). Der Gesetzgeber hat jedoch an anderer Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass § 556c Abs. 1 BGB klarstelle, dass die Regelung auf Fallgestaltungen anwendbar sein soll, bei denen die Kosten für Wärme oder Warmwasser (oder von beidem) nach § 556 BGB vom Mieter zu tragen sind (vgl. BT-Drucks., aaO S. 23). Dementsprechend hat er auch im Wortlaut dieser Bestimmung (siehe oben unter II 2 a aa) ausdrücklich an eine Betriebskostentragungspflicht des Mieters angeknüpft ("Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen [...]").

38 Dem Gesetzgeber war mithin bewusst, dass es auch Fallgestaltungen gibt, bei denen eine Umlage der Wärmekosten als Betriebskosten auf den Mieter von den Mietvertragsparteien nicht vereinbart worden ist. Er ist jedoch bei seinen Erwägungen davon ausgegangen, dass der Mieter in der Praxis regelmäßig die Wärmekosten als Betriebskosten zu tragen hat (vgl. BT-Drucks., aaO), und die geschaffene Regelung somit zwar nicht alle Fälle der Umstellung auf eine Wärmelieferung im laufenden Mietverhältnis, aber den weit überwiegenden Teil erfasst. Eine planwidrige Regelungslücke mit Blick auf die hier in Rede stehende Umstellung von der Selbstversorgung durch die Mieter auf eine Wärmelieferung liegt deshalb nicht vor.

39 b) Wie das Berufungsgericht ebenfalls noch zutreffend erkannt hat, ist auch in dem Mietvertrag aus dem Jahr 1971 eine Umlage der hier

streitgegenständlichen Wärmelieferungskosten nicht vereinbart worden. Die Regelung in § 5 des Mietvertrags, der eine Umlage der Kosten für eine Sammelheizung und die Warmwasserversorgung auf die Mieter vorsieht, ist vollständig gestrichen worden. Auch enthält der Vertrag keine Klausel, wonach der Vermieter die Betriebskosten einschließlich der Wärmelieferungskosten, wie sie später in der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 553; vgl. hierzu Senatsurteile vom 22. Februar 2006 - VIII ZR 362/04, NJW 2006, 2185 Rn. 15; vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 202/06, NJW 2007, 3060 Rn. 19) aufgeführt worden oder nunmehr in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Nr. 4 Buchst. c BetrKV genannt sind (vgl. zur Umlage von Betriebskosten auf den Mieter durch eine formularmäßige Vereinbarung Senatsurteil vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 137/15, NJW 2016, 1308 Rn. 13 ff.), auf den Mieter umlegen kann.

40 c) Anders als das Berufungsgericht jedoch gemeint hat, kommt eine ergänzende Vertragsauslegung bereits mangels einer (fortbestehenden) Regelungslücke (vgl. hierzu Senatsurteil vom 20. Februar 2019 - VIII ZR 7/18, BGHZ 221, 145 Rn. 39 f.) nicht in Betracht, weil sich die Parteien nach den bislang getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts auf die Umlage jedenfalls eines Teils der Wärmekosten als Betriebskosten geeinigt haben.

41 aa) Zwar lässt sich eine solche Vereinbarung nicht dem vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Schriftwechsel zwischen der Klägerin und den Beklagten im Juli 2015 entnehmen. Vielmehr hat die Klägerin in ihrem Schreiben vom 15. Juli 2015 lediglich die Modernisierung des in der Wohnung befindlichen Bads gemäß § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB aF (jetzt: § 555c BGB) angekündigt und die Beklagten diesbezüglich um die Erteilung ihrer Zustimmung gebeten, welche diese am 17. Juli 2015 gewährt haben.

42 bb) Nach den bislang von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen haben sich die Parteien jedoch bereits zuvor stillschweigend zumindest auf eine Umlage derjenigen Kosten geeinigt, die auch bei einem Betrieb der Wärmeversorgungsanlage durch die Klägerin selbst gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV aF, § 8 Abs. 2 HeizkostenV auf die Beklagten umzulegen gewesen wären.

43 (1) Zwar kommt eine (stillschweigende) Änderung der mietvertraglichen Umlagevereinbarung nicht schon dadurch zustande, dass der Vermieter Betriebskosten abrechnet, zu deren Umlage er nach dem Mietvertrag nicht berechtigt ist, und der Mieter eine darauf beruhende Nachzahlung begleicht. Denn aus Sicht des Mieters ist der Übersendung einer Betriebskostenabrechnung, die vom Mietvertrag abweicht, nicht ohne Weiteres, sondern nur bei Vorliegen besonderer Umstände ein Angebot des Vermieters zu entnehmen, eine Änderung des Mietvertrags herbeiführen zu wollen (vgl. Senatsurteile vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 279/06, NJW 2008, 283 Rn. 18 f.; vom 13. Februar 2008 - VIII ZR 14/06, NJW 2008, 1302 Rn. 10; vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 36/14, NZM 2014, 748 Rn. 19).

44 Jedoch stellt etwa die Ankündigung einer Änderung der Nebenkosten sowie die nachfolgende Übersendung einer Abrechnung, in die auch die mitgeteilten zusätzlichen Betriebskosten eingestellt sind, aus der maßgeblichen Sicht des objektiven Empfängers ein Angebot zur Änderung der Betriebskostenumlagevereinbarung dar, das der Mieter durch Begleichung einer auf der Abrechnung beruhenden Nachforderung oder Zahlung der daraufhin angepassten (erhöhten) Vorauszahlungen akzeptiert haben kann (vgl. Senatsurteil vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 36/14, aaO Rn. 20; siehe auch Senatsurteil vom 21. Januar 2004 - VIII ZR 101/03, WuM 2004, 151 unter II 2 c [zur Umlage von Aufzugskosten]).

45 (2) Gemessen daran ist das Berufungsgericht - wie bereits das Amtsgericht - zunächst rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass sich die Parteien im

vorliegenden Fall - wie auch die Revision und die Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat bestätigt haben - jedenfalls auf eine Umlage derjenigen Kosten geeinigt haben, die auch bei einem Betrieb der Wärmeversorgungsanlage durch die Klägerin selbst gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV aF, § 8 Abs. 2 HeizkostenV auf die Beklagten umzulegen gewesen wären. Denn die Hausverwaltung der Klägerin hat den Beklagten mit Schreiben vom 23. Juni 2015 mitgeteilt, dass sie nunmehr an die neue zentrale Heizungsversorgung der Wärmelieferantin angeschlossen seien, die künftigen Nebenkostenabrechnungen auch die Kosten für die Heizung beinhalten würden und die Beklagten zukünftig monatliche Heizkostenvorauszahlungen zu leisten hätten. Diese Heizkostenvorauszahlungen haben die Beklagten in der Folgezeit unstreitig erbracht.

46 Soweit die Revision darüber hinaus meint, die Beklagten hätten lediglich der Umlage von Wärmekosten in Höhe der monatlich geleisteten Vorauszahlungen zugestimmt, übergeht sie, dass die Beklagten sich nicht mit der Leistung einer Pauschale, sondern mit monatlich zu leistenden Vorauszahlungen, über die gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB jährlich abzurechnen ist und die dementsprechend auch zu Nachforderungen des Vermieters führen können, einverstanden erklärt haben (§§ 133, 157 BGB).

47 Aufgrund der bislang von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen kann aber nicht abschließend beurteilt werden, ob die Beklagten angesichts der ihnen im Zuge der Umstellung der Wärmeversorgung erteilten Informationen die Aufforderung der Hausverwaltung dahingehend verstehen mussten, dass die Klägerin nicht nur den Anteil der Kosten der zentralen Wärmeversorgung durch die Wärmelieferantin, der auch bei einer zentralen Wärmeversorgung durch den Vermieter nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV aF, § 8 Abs. 2 HeizkostenV angefallen wäre, sondern die gesamten Kosten nach § 7 Abs. 4, § 8 Abs. 4 HeizkostenV einschließlich der kalkulatorischen Kosten auf die Beklagten umlegen wollte, und ob diese durch die Aufnahme der monatlichen Vorauszahlungen das darin

liegende Angebot zur Änderung der Mietverträge angenommen haben. Insofern bedarf es weiterer Feststellungen seitens des Berufungsgerichts, wobei der Umstand, dass der Mietvertrag - anders als im Parallelverfahren VIII ZR 47/25 - keine Ausführungen zu der Möglichkeit einer Wärmeversorgung durch eine zentrale vermietetseitige Eigenversorgung oder durch eine Wärmelieferung enthält, für sich genommen, der Annahme einer möglichen Umlage auch der Wärmelieferungskosten im Sinne von § 7 Abs. 4, § 8 Abs. 4 HeizkostenV auf die Beklagten nicht entgegensteht.

III.

48 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht zur Endentscheidung reife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit dieses die erforderlichen Feststellungen - gegebenenfalls nach ergänzendem Vortrag der Parteien und deren Anhörung sowie unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Umstellung von den Parteien geführten Korrespondenz - treffen kann.

Dr. Bürger

Kosziol

Dr. Liebert

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Charlottenburg, Entscheidung vom 14.02.2023 - 225 C 17/22 -

LG Berlin II, Entscheidung vom 22.01.2025 - 64 S 33/23 -

Verkündet am:

20. Mai 2026

Reiter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle