

Art. 269d Abs. 3 OR
Art. 6a VMWG

8. Übergang zu Fernwärmeheizung

Mit dem Wechsel von der bisherigen Ölheizung zu einer Fernwärmeheizung werden neue Nebenkosten eingeführt. Neu werden Aufwendungen für die Verzinsung, die Amortisation und den Betrieb der Anlagen geltend gemacht. Dies ist nach Artikel 269d Absatz 3 OR mit amtlichem Formular anzuzeigen.

Sachverhalt

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über eine Viereinhalbzimmerwohnung. Mit Schreiben vom 18. November 2004 stellte die Beklagte als Vermieterin die Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Zeit vom 1. Juli 2002 bis zum 30. Juni 2003 zu, gemäss welcher die Kläger ihr für die besagte Abrechnungsperiode noch einen Betrag von insgesamt Fr. 405.60 nachbezahlen sollten. Den Umstand, dass die Nebenkosten dabei im Vergleich zu den früheren Abrechnungsperioden erheblich angestiegen sind, liess die Beklagte damit begründen, dass sie im Herbst des Jahres 2002 die zwischenzeitlich ausgemusterte Ölheizung durch eine Fernwärmeheizung ersetzt habe und die Energiekosten für die Fernwärme schlussendlich höher ausgefallen seien, als diejenigen für die bisherige Ölheizung.

Die Kläger gelangten in der Folge mit Eingabe vom 8. August 2005 an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft in Liestal. Zwischen den Parteien konnte indessen keine gütliche Einigung gefunden werden. Mit Eingabe vom 23. Januar 2006 ans Präsidium des Bezirksgerichtes Liestal hielten die Kläger an ihrer Klage um Feststellung der Missbräuchlichkeit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung fest, wobei sie dies im wesentlichen damit begründen liessen, dass der Wechsel von der bisherigen Ölheizung zu der nunmehr betriebenen Fernwärmeheizung eine eigentliche einseitige Vertragsänderung darstelle und ihnen daher auf dem amtlichen Formular hätte angezeigt werden müssen.

Zudem habe die Umstellung auf die neue Fernwärmeheizung nichts anderes zur Folge gehabt, als dass die eigentliche Wärmeproduktion nunmehr aus dem Mietobjekt ausgelagert worden sei, und dies sei in rechtlicher Hinsicht nichts anderes als ein Energiecontracting, bei welchem nebst den eigentlichen Energie- bzw. Wärmekosten auch weitere Kosten für die Amortisation der eigentlichen Heizanlage sowie für die Verzinsung und den Unterhalt derselben anfallen würden. Da damit im Vergleich zu bisher letztendlich auch neue Nebenkosten eingeführt worden seien, hätte die Umstellung von der bisherigen Ölheizung auf die nunmehr betriebene Fernwärmeheizung somit auch unter diesem Gesichtspunkt auf dem amtlichen Formular angezeigt werden müssen. Die Beklagte stellte sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass mit der Einführung der Fernwärmeheizung kein Energiecontracting abgeschlossen worden sei, da sie die gesamte Heizanlage selbst finanziert habe und die Elektra Baselland als Wärmelieferantin nur die eigentlichen Energiekosten in Rechnung stellen würde.

Aus den Erwägungen

3. Nach der in Art. 269d Abs. 1 OR enthaltenen Bestimmung kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen, sofern er dem Mieter die entsprechende Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor dem Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular anzeigt und begründet. Gleiches gilt nach der in Art. 269d Abs. 3 OR enthaltenen Bestimmung auch dann, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen. Art. 269d Abs. 2 OR hält schliesslich fest, dass die vom Vermieter ausgesprochene Mietvertragsän-

derung nichtig ist, wenn sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt oder nicht hinreichend begründet wird.

4. Was dies anbetrifft, muss zunächst entgegen der von den Klägern vertretenen Ansicht in Frage gestellt werden, ob allein der von der Beklagten vorgenommene Wechsel von der bisherigen Ölheizung auf die von ihr nunmehr betriebene Fernwärmeheizung tatsächlich bereits eine einseitige Mietvertragsänderung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR darstellt, selbst wenn der Betrieb der Fernwärmeheizung offensichtlich mit höheren Heiz- und Nebenkosten verbunden ist, als der Betrieb einer konventionellen Ölheizung. Mit der Beklagten ist jedenfalls darin einig zu gehen, dass die Kläger im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht nachzuweisen vermochten, dass ihnen der Betrieb einer Ölheizung vertraglich zugesichert wurde und es daher vertraglich untersagt war, ohne vorherige Mietvertragsänderungsanzeige auf dem amtlichen Formular die bisherige Ölheizung durch eine Fernwärmeheizung zu ersetzen. Allein der Umstand, dass die bisherige Ölheizung von der Beklagten im Herbst des Jahres 2002 durch eine Fernwärmeheizung ersetzt wurde und dies für die Mieter mit höheren Heiz- und Nebenkosten verbunden ist, vermag demzufolge die hier interessierende Heiz- und Nebenkostenabrechnung vom 18. November 2004 noch nicht als missbräuchlich oder gar nichtig erscheinen zu lassen.
5. Allerdings darf an dieser Stelle nicht übersehen werden, dass mit dem Wechsel von der bisherigen Ölheizung zu der nunmehr betriebenen Fernwärmeheizung die bisherigen Heizkosten nicht nur eine erhebliche Erhöhung erfahren haben, sondern offensichtlich auch neue Nebenkosten eingeführt worden sind, welche den Mietern bisher noch nicht in Rechnung gestellt wurden. Die Beklagte vermochte in diesem Zusammenhang anlässlich der mündlichen Verhandlung vom 7. September 2006 zwar eine vom 19. Januar 2006 datierende schriftliche Bestätigung der Elektra Baselland und somit ihrer neuen Wärmelieferantin ins Recht zu legen, gemäss welcher für die neue Fernwärmeheizung kein Energiecontractingvertrag abgeschlossen worden sei, doch hält der von den Parteien im Rahmen des Schlichtungsverfahrens vor der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft eingereichte Wärmelieferungsvertrag zwischen der Beklagten und der Elektra Baselland vom 16. August 2001 bzw. 20. August 2001 in Ziff. 5 gleichwohl fest, dass die von der Beklagten bzw. letztendlich von den Mietern für die Fernwärmeheizung zu entrichtenden Wärmekosten unter anderem auch einen bestimmten Anteil für den Arbeitspreis enthalten und dass der Arbeitspreis die für den Betrieb des Wärmeverbundes erforderlichen Aufwendungen für die Verzinsung, die Amortisation und den Betrieb der An-

lagen abdeckt. Auch wenn aufgrund der zuvor erwähnten Bestätigung der Elektra Baselland vom 19. Januar 2006 davon auszugehen ist, dass die Beklagte den eigentlichen Hausanschluss für die Fernwärmeheizung selbst finanziert hat und sie demnach für den Hausanschluss keine separaten Betriebskosten zu entrichten hat, umfassen die neuen Wärmekosten somit nicht nur die Kosten für die eigentliche Wärmelieferung, sondern auch diejenigen für die Amortisation, die Verzinsung und den Unterhalt der externen und von der Wärmelieferantin betriebenen Heizanlage, so dass alles in allem an dieser Stelle festzustellen ist, dass mit dem Wechsel von der bisherigen Ölheizung zu der nunmehr betriebenen Fernwärmeheizung für die Mieter und damit auch für die Kläger neue Nebenkosten entstanden sind.

6. Da diese neuen Nebenkosten den Klägern unbestrittenermassen nicht im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR mittels einer auf dem amtlichen Formular angezeigten Mietvertragsänderung zuvor zur Kenntnis gebracht worden sind und dies nach der in Art. 269d Abs. 2 OR enthaltenen Bestimmung zwingend die Nichtigkeit der entsprechenden einseitigen Mietvertragsänderung zur Folge hat, muss demnach auch von der Nichtigkeit der hier interessierenden Heiz- und Nebenkostenabrechnung vom 18. November 2004 ausgegangen werden. Die von den Klägern erhobene Klage ist somit unter gleichzeitiger Abweisung der von der Beklagten erhobenen und sich ausschliesslich auf die hier interessierende Heiz- und Nebenkostenabrechnung vom 18. November 2004 abstützende Widerklage insoweit gutzuheissen, als dass es an dieser Stelle die Nichtigkeit der hier interessierenden Heiz- und Nebenkostenabrechnung vom 18. November 2004 festzustellen gilt und die Beklagte demzufolge anzuhalten ist, den Klägern für die Nebenkostenabrechnungsperiode vom 1. Juli 2002 bis zum 30. Juni 2003 eine gesetzes- und vertragskonforme Heiz- und Nebenkostenabrechnung vorzulegen. Letzteres hat dabei dem Gesagten zufolge nicht zwingend auf der Grundlage der bisherigen Ölheizung zu geschehen, solange den Mietern und somit auch den Klägern für die neue Fernwärmeheizung nur die eigentlichen Energiekosten für die bezogene Wärme in Rechnung gestellt werden, nicht aber auch die Kosten für die Amortisation, die Verzinsung und den Unterhalt der neu in Anspruch genommenen Fernwärmanlagen.

(Urteil des Bezirksgerichtes Liestal vom 7. September 2006 i.S. P. und H.R. c/ I.A.)