

73
Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

HeizkostenV §§ 1, 6 Abs. 1 Satz 2

Zur Anwendbarkeit der Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 23. Februar 1981 (BGBl. I S. 261), wenn ein Dritter die zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage des Gebäudeeigentümers im eigenen Namen und auf eigene Rechnung betreibt.

BGH, Urt. v. 9. April 1986 - VIII ZR 133/85 - OLG Köln
LG Köln

80

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 133/85

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:

9. April 1986

Kanik

Justizamtsinspektorin

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

Günter B[REDACTED], M[REDACTED]-F[REDACTED]-Str. [REDACTED] in K[REDACTED],

Beklagter und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dr. Br[REDACTED]
und J[REDACTED] -

g e g e n

D[REDACTED] Fi[REDACTED], Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
vertreten durch ihre Geschäftsführer E. Graf von S[REDACTED],
R. K[REDACTED], P. de Ba[REDACTED] und K. Mo[REDACTED], Bl[REDACTED] in
Fr[REDACTED],

Klägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frhr. v. St[REDACTED] -

WI

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. April 1986 durch die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Treier, Dr. Zülch und Groß

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil des 27. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 3. April 1985 und des Landgerichts Köln vom 19. September 1984 teilweise dahingehend geändert, daß die Klage in Höhe weiterer 3.239,71 DM nebst den zuerkannten Zinsen - hinsichtlich des Hauptsachebetrages als zur Zeit unbegründet - abgewiesen wird.

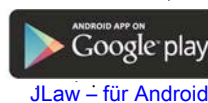
Die weitergehende Revision wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 3/5 und der Beklagte 2/5 zu tragen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



Tatbestand

Die Klägerin verlangt vom Beklagten ein restliches Entgelt für die Lieferung von Wärme für Raumheizung und von Warmwasser aus den Heizperioden 1980/81 und 1981/82.

Der Beklagte ist Mieter, die Firma G[REDACTED]-Konzern (künftig: G[REDACTED]) Vermieterin einer 114,02 qm großen Wohnung. Sie liegt in der obersten Etage eines aus einem Doppelhaus bestehenden Wohnblocks mit insgesamt 32 Wohnungen, der im Eigentum von G[REDACTED] steht. Alle Wohnungen werden von einer mit Heizöl betriebenen zentralen Heizungsanlage aus, die sich in dem Doppelhaus befindet, mit Heizwärme und Warmwasser versorgt.

Das Gebäude wurde mit der Heizungsanlage im Jahre 1972 von G[REDACTED] errichtet. An den Heizkörpern der einzelnen Wohnungen sind Heizkostenverteiler angebracht, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten.

Schon vor Durchführung des Bauvorhabens schloß Gerling mit der Klägerin am 21. Dezember 1971/4. Januar 1972 einen Vertrag "über die Verpachtung und den Betrieb" der Heizzentrale, durch den die Klägerin es übernahm, Wärme nach Maßgabe der mit den Mietern abzuschließenden Wärmelieferungsverträge zu liefern.

In § 7 Nr. 11 des mit dem Beklagten abgeschlossenen Mietvertrages vom 20. März 1972 behielt sich G[REDACTED] das Recht vor, die Wärmeversorgung auf einen Dritten zu dessen Bedingungen zu

übertragen, während der Beklagte sich verpflichtete, in diesem Falle einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag mit dem Dritten abzuschließen. Dies geschah am 21. Dezember 1971/ 22. August 1972. Der Wärmelieferungsvertrag und die allgemeinen Bedingungen der Klägerin für die Lieferung von Wärme, die Vertragsbestandteil geworden sind, enthalten u.a. Regelungen über den Umfang der Wärmelieferungsverpflichtung der Klägerin und die Abnahmepflicht des Beklagten, die Modalitäten der Abrechnung und Preisermittlung sowie über die Verteilung der Wärmemenge und Kosten auf die einzelnen Abnehmer, die zur Hälfte nach der Wohnfläche und zur Hälfte nach der Anzeige der installierten Heizkostenverteiler vorzunehmen ist. Das Warmwasser ist nach dem beim Abnehmer gemessenen Verbrauch zu berechnen. Für die Raumheizung wurden als Jahres-Grundpreis je qm-Wohnfläche 2,34 DM und als Arbeitspreis je Gcal Wärmeabgabe ab Heizzentrale 17,91 DM vereinbart. Der Preis für die Warmwasserbereitung wurde auf 2,80 DM je cbm verbrauchten Warmwassers festgelegt. Diese Preise sollten nach Maßgabe von Preisänderungsformeln der Kostenentwicklung angepaßt werden, wenn sich die den Formeln zugrundegelegten Faktoren oder einzelne davon um mehr als 5 % änderten.

Am 30. September 1981 erteilte die Klägerin dem Beklagten vereinbarungsgemäß Abrechnung für die Zeit vom 1. Juni 1980 bis 31. Mai 1981 und am 19. August 1982 für die Zeit vom 1. Juni 1981 bis 31. Mai 1982. Die Abrechnung vom 30. September 1981 schließt mit einem Gesamtbetrag für Raumheizung und Warmwasser von 4.316,55 DM und die vom 19. August 1982 mit einem Gesamtbe-

trag von 5.561,25 DM ab. Diese Beträge kürzte die Klägerin um die vom Beklagten in den Abrechnungszeiträumen geleisteten Vorauszahlungen von jeweils 2.200,-- DM.

Den Rest von 2.116,55 DM und 3.361,25 DM hat sie nebst Zinsen mit der vorliegenden Klage geltend gemacht.

Die Parteien streiten darüber, ob - wie der Beklagte meint - die Klägerin auf der Grundlage der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV) vom 23. Februar 1981 (BGBI I S. 261) abrechnen muß, die erteilten Abrechnungen verständlich und nachprüfbar und die in die Abrechnungen eingestellten Meß- und Preisangaben mit Ausnahme der Öl- und Frischwasserpreise zutreffend sind.

Das Landgericht (das Urteil ist abgedruckt in DWW 1985, 74) hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht (das Urteil ist veröffentlicht in DWW 1985, 180) hat unter Zurückweisung der Berufung des Beklagten im übrigen die Klage in Höhe von 121,54 DM aus der Abrechnung vom 19. August 1982 und einen Teil des geltend gemachten Zinsanspruches abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage in vollem Umfange.

Entscheidungsgründe

Das Rechtsmittel hat teilweise Erfolg.

I. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der zwischen den Parteien geschlossene Wärmelieferungsvertrag rechtlich als Kaufvertrag zu werten sei und sich der zuerkannte Nachzahlungsanspruch daher aus § 433 Abs. 2 BGB ergebe.

Die Klägerin sei nicht gehindert gewesen, ihren Abrechnungen die vertraglichen Vereinbarungen zugrunde zu legen. Die Heizkostenverordnung sei auf das Vertragsverhältnis der Parteien nicht anwendbar. Sie gelte nach ihrem § 1 nur für die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen auf mehrere Nutzer, wie dies typischerweise der Fall sei, wenn der Vermieter es als vertragliche Nebenpflicht übernommen habe, die Mieträume zu beheizen, und wenn die Heizkosten auf mehrere Mieter umgelegt würden. Schon an diesem Erfordernis fehle es hier; die Klägerin habe keinen Anspruch auf Zahlung eines Betrages, der sich aus einer Verteilung der Kosten ergebe, sondern auf Zahlung des vertraglich vereinbarten Kaufpreises. Darüber hinaus lägen auch die weiteren Voraussetzungen des § 1 HeizkostenV nicht vor. Es könne dahinstehen, ob die Klägerin "Fernwärme" und "Fernwarmwasser" liefere. Sei dies der Fall, dann scheide die Anwendung der Heizkostenverordnung "mangels der dann erforderlichen weiteren Voraussetzungen" aus. Handle es sich dagegen nicht um Fernwärme und Fernwarmwasser, so sei die Verordnung deshalb nicht anwendbar, weil es an den Voraussetzungen fehle, unter denen die Klägerin gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV dem Gebäudeeigentümer gleichgestellt werden könnte. Der Anwendungs-

bereich dieser Vorschrift, die denjenigen dem Grundeigentümer für die Verteilung der Kosten gleichstelle, dem der Betrieb von zentralen Heizungsanlagen und zentralen Warmwasserversorgungsanlagen in der Weise übertragen worden sei, daß er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt sei, sei auf den Fall beschränkt, daß der Dritte die zentrale Versorgungsanlage des Gebäudeeigentümers betreibe und die Wärmelieferung ohne eigene vertragliche Verpflichtung gegenüber den Nutzern für den Grundeigentümer in der Weise vornehme, daß er mit der Lieferung eine Pflicht erfülle, die dem Gebäudeeigentümer den Nutzern gegenüber obliege. Eine solche Fallgestaltung sei hier nicht gegeben, weil der Gebäudeeigentümer im Mietvertrag die Möglichkeit der Übertragung der Wärmeversorgung auf einen Dritten zu dessen Bedingungen vereinbart, der Beklagte sich zum Abschluß eines "entsprechenden" Vertrages mit dem Dritten verpflichtet und diesen tatsächlich bereits vor Abschluß des Mietvertrages unterzeichnet habe. Gegen die Anwendbarkeit der Heizkostenverordnung auf Fälle der vorliegenden Art spreche auch, daß dem Wärmeunternehmen bei einer Kostenabrechnung nach dieser Verordnung das Erwirtschaften der Investitionskosten sowie eines Gewinnes entgegen den vertraglich getroffenen Vereinbarungen zur Höhe des Kaufpreises abgeschnitten würde. Der Gesichtspunkt des Mieterschutzes rechtfertige ein anderes Ergebnis nicht. Die Heizkostenverordnung bezwecke nicht einen solchen Schutz, sondern die Förderung der Energieeinsparung.

Ob und gegebenenfalls von welchem Abrechnungszeitraum an die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20. Juni 1980 (AVB FernwärmeV) auf die vertraglichen Beziehungen der Parteien unmittelbar oder ent-

sprechend anwendbar sei, könne offenbleiben, weil die hier zu beurteilenden Abrechnungen und die Preisänderungsklauseln den Regelungen der Fernwärmeverordnung genügen und strengere Anforderungen auch nicht nach § 9 AGBG zu stellen seien. Die Abrechnungen seien auch verständlich und nachvollziehbar. Sie wiesen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und grundsätzlich in allgemein verständlicher Form aus. Der den Abrechnungen zugrundeliegende Verbrauch sei auch zutreffend ermittelt. Die Gesamtmenge der von der Heizungsanlage abgegebenen und dort gemessenen Heizwärme und des Warmwassers sei unstreitig. Für die vom Beklagten behauptete Unrichtigkeit des seine Wohnung betreffenden, anhand der Heizkostenverteiler gewonnenen Ableseergebnisses habe der Beklagte keinen Beweis angetreten, so daß von der Richtigkeit dieses Ergebnisses auszugehen sei. Die Gesamtableseergebnisse, die die Klägerin zu beweisen habe, seien richtig. Die Einwände des Beklagten gegen die Zuverlässigkeit der Verbrauchsermittlung bei den einzelnen Nutzern durch Anwendung von Heizkostenverteilern, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiteten, seien unbegründet. Dieses System sei nach § 5 Abs. 1 HeizkostenV und § 18 Abs. 1 AVB FernwärmeV zugelassen. Daß in der Praxis vorkommende Fehlerquellen - wie etwa die fehlerhafte Anbringung und falsche Dimensionierung der Heizkostenverteiler oder die Verwendung mangelhafter Meßampullen - sich auch im konkreten Falle ausgewirkt hätten, habe der Beklagte darlegen und beweisen müssen. Die in den Abrechnungen eingesetzten Preise habe die Klägerin zutreffend anhand der Preisänderungsklauseln berechnet, gegen deren Wirksamkeit keine Bedenken bestünden. Soweit der Beklagte die Höhe einzelner variabler Kostenfaktoren bestritten habe, sei den Angaben der Klägerin zu folgen.

II. Diese Ausführungen halten nicht in allen Punkten der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Das Berufungsgericht hat den sachlichen Anwendungsbereich der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV) vom 23. Februar 1981 (BGBl I S. 261, jetzt in der Fassung der Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 5. April 1984, BGBl I S. 592) verkannt.

a) Die Verordnung über die Heizkostenabrechnung gilt nach ihrem § 1 Abs. 1 für die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie für die Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser, wenn der Gebäudeeigentümer diese Kosten auf eine Mehrheit von Nutzern der mit Wärme und Warmwasser versorgten Räume umlegt. In Abs. 2 werden dem Eigentümer weitere Personen gleichgestellt. Neben den zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigten (Inhaber dinglicher oder vertraglicher Nutzungsrechte, § 1 Abs. 2 Nr. 1 HeizkostenV) ist dies nach Abs. 2 Nr. 2 derjenige (ein einzelner oder ein Unternehmer), dem der Betrieb zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen in der Weise übertragen worden ist, daß er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist. Diese Gleichstellung mit dem Gebäudeeigentümer greift nur dann nicht ein, wenn der in Abs. 2 Nr. 2 umschriebene Drittbetreiber der Anlage Fernwärme bzw. Fernwarmwasser liefert. Wie sich aus § 6 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV ergibt, gilt die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung bei den Kosten für die Lieferung von Fernwärme

und Fernwarmwasser nur, soweit diese dem Gebäudeeigentümer zu Lasten der Nutzer in Rechnung gestellt werden oder beim Gebäudeeigentümer als zusätzliche Betriebskosten entstehen. Sie besteht also nicht, wenn der Lieferant der Fernwärme oder des Fernwarmwassers in direkter Vertragsbeziehung zu den einzelnen Nutzern steht und unmittelbar mit diesen abrechnet (vgl. die amtliche Begründung zu § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV, BR-Drucks. 632/80 S. 19). In diesem Falle richtet sich die Abrechnung der Wärmelieferungskosten nach den Vorschriften der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVB FernwärmeV) vom 20. Juni 1980 (BGBl I S. 742), wenn das Fernwärmeversorgungsunternehmen für den Anschluß an die Fernwärmeversorgung und für die Versorgung mit Fernwärme vorformulierte Vertragsmuster oder Vertragsbedingungen im Sinne des AGB-Gesetzes verwendet (§ 1 Abs. 1 AVB FernwärmeV), andernfalls nach den individuell vereinbarten Vertragsbedingungen.

b) Von diesem sachlichen Anwendungsbereich der Verordnung über die Heizkostenabrechnung werden Vertragsbeziehungen, wie sie zwischen den Prozeßparteien bestehen, erfaßt.

aa) Dies läßt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht mit der Begründung leugnen, daß in § 1 Abs. 1 HeizkostenV von der "Verteilung" der Kosten die Rede ist, ein Unternehmen, das - wie die Klägerin - in unmittelbaren Vertragsbeziehungen zu den Nutzern stehe und mit diesen abrechne, aber keinen Anspruch auf Zahlung eines Betrages habe, der sich aus der Verteilung der Betriebskosten ergebe, sondern auf Zahlung des vertraglich vereinbarten Kaufpreises.

Ob der Drittbetreiber von zentralen Versorgungsanlagen des Gebäudeeigentümers/Vermieters die Betriebskosten zu "verteilen" hat, hängt allein davon ab, ob ihn dieselben Verpflichtungen aus der Verordnung über Heizkostenabrechnung treffen wie sie den Eigentümer trafen, wenn er die Versorgungsanlage selbst betriebe. Das kann indessen nur auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 HeizkostenV beurteilt werden. Fällt der Betreiber der Anlage unter diese Vorschrift und steht er demgemäß dem Eigentümer gleich, so tritt er an die Stelle desselben. Dies gilt nicht nur hinsichtlich der Pflicht zur Verbrauchserfassung (§§ 4, 5 HeizkostenV), sondern auch für die verbrauchsabhängige Kostenverteilung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 HeizkostenV (vgl. Peruzzo, Heizkostenabrechnung nach Verbrauch, 3. Aufl., S. 6; Brintzinger in Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbau-recht, Bd. 5, § 1 HeizkostenV, Anm. 6, S. 11; Blümmel, Heizung und Heizkostenabrechnung, S. 105).

bb) Nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV steht - wie bereits ausgeführt - derjenige dem Gebäudeeigentümer gleich, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 der Vorschrift "in der Weise übertragen worden ist, daß er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist". Dabei handelt es sich um Personen, die eine Zentralheizungs- (Warmwasserversorgungs-)anlage für den Gebäudeeigentümer in eigenem Namen betreiben und unmittelbar mit den Nutzern abrechnen (amtliche Begründung zur Verordnung über Heizkostenabrechnung aaO S. 19; Peruzzo aaO S. 7; Brintzinger aaO).

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Durch den mit Gerling geschlossenen Vertrag vom 21. Dezember 1971/4. Januar

1972 übernahm es die Klägerin, im eigenen Namen und für eigene Rechnung die in dem Doppelhaus installierte Heizungsanlage zu betreiben und die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten mit Wärme und Warmwasser zu versorgen. Das Recht der Klägerin, von den Mietern unmittelbar ein Entgelt zu fordern, wurde dadurch begründet, daß zwischen den Mietern und der Klägerin entsprechend einer beiden Seiten von G [REDACTED] auferlegten Verpflichtung Wärmelieferungsverträge abgeschlossen wurden. Die demgegenüber vom Berufungsgericht und - im Ergebnis ebenso - von Schubart (NJW 1985, 1682, 1685) vertretene Auffassung, gerade solche Fälle, in denen unmittelbare Vertragsbeziehungen zwischen Drittbetreiber der Versorgungsanlage und den Nutzern bestünden, fielen nicht unter den Anwendungsbereich des § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV, dieser beschränke sich vielmehr auf Drittbetreiber, die die Wärmelieferung lediglich in Erfüllung einer dem Gebäudeeigentümer gegenüber den Nutzern obliegenden Verpflichtung vornähmen, vermag der Senat nicht zu teilen. Abgesehen davon, daß sich die in § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV vorausgesetzte Befugnis des Drittbetreibers, das Entgelt aus eigenem Recht vom Nutzer zu fordern, nicht ohne vertragliche Beziehungen zwischen Drittbetreiber und Nutzer begründen ließe, findet die Ansicht des Berufungsgerichts weder im Wortlaut des § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV eine Stütze noch läßt sie sich aus dem Zweck der Verordnung rechtfertigen. Die zitierte Vorschrift erfaßt ihrem Wortlaut nach unterschiedslos alle Fälle, in denen jemand - aus welchem Rechtsgrund auch immer - für den Gebäudeeigentümer dessen zentrale Versorgungsanlage im eigenen Namen betreibt und mit den Nutzern unmittelbar abzurechnen berechtigt ist. Das Ziel der Verordnung über Heizkostenabrechnung besteht

darin, im Bereich der Gebäudeheizung ohne Einschränkung des Wohnkomforts zu einer weiteren Verminderung des Energieverbrauchs durch verbrauchsbewußtes Verhalten der Nutzer zu gelangen (vgl. die amtliche Begründung aaO S. 13, 14). Dieser Zweck steht der wortlautgetreuen Anwendung des § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung nicht entgegen.

cc) Die Klägerin würde im vorliegenden Falle demnach nur dann nicht dem sachlichen Anwendungsbereich der Verordnung über Heizkostenabrechnung unterfallen, wenn ihre Versorgungsleistungen die Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser darstellten (§ 6 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV). Das Berufungsgericht hat diese Frage - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - offengelassen. Sie ist zu verneinen.

Was unter Fernwärme und Fernwarmwasser zu verstehen ist, ist umstritten (vgl. Pauls in NJW 1984, 2448, 2449, Schmid in Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht 1985 S. 49, 50, Ludwig/Cordt/Stech/Odenthal in Der Wirtschaftskommentator, Bd. 4, § 1 AVB FernwärmeV, Anm. 1), Brintzinger aaO, Anm. 5 S. 8, Witzel, Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme, 1980, S. 32/33, Ebel im Energiewirtschaftliche Tagesfragen 1985, 267, 269, 270, Schubart aaO). Eine Legaldefinition gibt es nicht. Soweit der Begriff der Fernwärme in der Neubaumietenverordnung 1970, der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme und der Verordnung über Heizkostenabrechnung verwendet wird, wird sein Bedeutungsinhalt vorausgesetzt. Er muß daher dem allgemeinen Sprachgebrauch entnommen werden. Im allgemeinen

Sprachgebrauch wird der Begriff "Fernwärme" verwendet, wenn der Lieferant durch die von ihm betriebene Heizzentrale Gebäude oder ganze Stadtteile über ein eigenes Versorgungsnetz und über Anschlüsse an die Kundenanlage mit Wärme versorgt.

Danach kann keine Rede von Fernwärme sein, wenn die Wärme - wie hier - in einer Heizungsanlage erzeugt wird, die integrierter Bestandteil des Gebäudes ist, zu dessen ausschließlicher Wärmeversorgung sie errichtet und nach wie vor bestimmt ist. Es handelt sich dabei um eine der Vorschrift des § 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizkostenV unterfallende zentrale Anlage, die diese rechtliche Einordnung nicht dadurch verlieren kann, daß sie nicht von dem Gebäudeeigentümer selbst, sondern für diesen von einem hierzu berechtigten Dritten in eigenem Namen und auf eigene Rechnung betrieben wird.

2. Obwohl somit Vertragsbeziehungen, wie sie zwischen den Prozeßparteien bestehen, in den sachlichen Anwendungsbereich der Verordnung über Heizkostenabrechnung fallen, ist hier lediglich die dem Abrechnungszeitraum vom 1. Juni 1981 bis 31. Mai 1982 betreffende Abrechnung vom 19. August 1982 nach dieser Verordnung zu beurteilen. Die Abrechnung vom 30. September 1981, die die Zeit vom 1. Juni 1980 bis 31. Mai 1981 erfaßt, liegt außerhalb des zeitlichen Anwendungsbereichs der Verordnung. Diese ist am 1. März 1981 in kraft getreten (§ 14 HeizkostenV). Die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung begann daher für die hier fraglichen Räume, die bereits mit der erforderlichen Ausstattung zur Verbrauchserfassung versehen waren und somit nicht von der Übergangsregelung

des § 12 HeizkostenV a.F. betroffen wurden, mit dem auf das Inkrafttreten der Verordnung folgenden Abrechnungszeitraum (vgl. Peruzzo, NJW 1981, 801, 802).

a) Die Abrechnung vom 19. August 1982 genügt schon deshalb nicht den nach der unabdingbaren (§ 2 HeizkostenV) Verordnung über Heizkostenabrechnung zu stellenden Anforderungen, weil darin nicht die tatsächlich entstandenen Kosten des Brennstoffverbrauches (§§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 HeizkostenV) zugrundegelegt sind, sondern das Entgelt für den erfaßten Wärme- und Warmwasserverbrauch - ausgehend von Basispreisen aus dem Jahre 1972 - anhand der in den Allgemeinen Bedingungen zum Wärmelieferungsvertrag enthaltenen Preisänderungsformeln berechnet wurde.

Mangels ordnungsgemäßer Abrechnung ist ein eventueller Nachzahlungsanspruch der Klägerin für den Zeitraum vom 1. Juni 1981 bis 31. Mai 1982 nicht fällig (Senatsurteil vom 23. November 1981 - VIII ZR 298/80 = WM 1982, 132), so daß die Klage insoweit als zur Zeit unbegründet abgewiesen werden mußte. Der geltend gemachte Zinsanspruch war der Klägerin endgültig abzu-erkennen. Verzugs- oder Rechtshängigkeitszinsen konnten wegen der fehlenden Fälligkeit eines Nachzahlungsanspruches nicht anfallen.

b) Da die Verordnung über Heizkostenabrechnung für die Abrechnung vom 30. September 1981 nicht gilt, war diese nach den im Wärmelieferungsvertrag getroffenen Regelungen vorzunehmen.

Die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht sie als ordnungsgemäß und sachlich richtig gewürdigt hat, sind aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision sind nicht begründet.

aa) Zu Unrecht macht diese geltend, entgegen der Annahme des Berufungsgerichts sei die Abrechnung nicht verständlich und nachvollziehbar, weil sie nicht die Voraussetzungen erfülle, die der erkennende Senat im Urteil vom 23. November 1981 (aaO) für eine ordnungsgemäße Abrechnung gefordert habe.

Der Senat hat in der zitierten Entscheidung ausgeführt, die Abrechnung müsse den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entsprechen, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Unter geordneter Zusammenstellung sei dabei eine zweckmäßige und übersichtliche Aufgliederung in Abrechnungsposten zu verstehen. Die Abrechnung solle in die Lage versetzen, den sich daraus ergebenden Anspruch nachzuprüfen, was ihre gedankliche und rechnerische Nachvollziehbarkeit voraussetze. Dies sei nur der Fall, wenn sowohl die Einzelangaben als auch die Abrechnung insgesamt klar, übersichtlich und aus sich heraus für einen juristisch und betriebswirtschaftlich nicht Vorgebildeten verständlich seien. Der Senat hat allerdings auch betont, daß die Pflichten zur Spezifizierung der abgerechneten Kosten nicht überspannt werden dürfen.

Gemessen an diesen Grundsätzen entspricht die Abrechnung der Klägerin vom 30. September 1981 indessen inhaltlich den an sie zu stellenden Anforderungen. Aus ihr sind auch für einen mit durchschnittlichen Verständnisvermögen ausgestatteten Laien alle maßgeblichen Berechnungsfaktoren erkennbar sowie gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ergibt sich aus der Abrechnung, welche Gesamtwärme- und Warmwassermengen ab Heizungsanlage abgegeben wurden, in wie viele Einheiten (Striche) die abgegebenen Wärmemengen sich entsprechend der Heizkostenverteiler umgesetzt haben, wie viele davon auf den Beklagten entfielen, daß ferner neben dem Grundpreis je die Hälfte der Kosten der Wärmeerzeugung - wie vereinbart - nach Verbrauch und Wohnfläche verteilt wurden, die Fläche der vom Beklagten gemieteten Wohnung in Bezug zur Gesamtwohnfläche des Gebäudes gesetzt und die Forderung für den Warmwasserverbrauch vereinbarungsgemäß nach einem Mischpreis aus den Preisen für Frischwasser und dem Verbrauch des Beklagten ermittelt wurde. Schließlich sind die zugrundegelegten Einsatzpreise so erläutert, daß sie auf ihre Übereinstimmung mit den vertraglichen Preisänderungsklauseln überprüft werden konnten. Daß diese Überprüfung wegen der nicht einfachen Rechenvorgänge dem Kunden einigen Arbeits- und Zeitaufwand abverlangt, ist - worauf das Berufungsgericht zu Recht hinweist - unvermeidlich und muß daher - entgegen der Ansicht der Revision - in Kauf genommen werden.

bb) Ohne Erfolg wendet die Revision sich schließlich gegen die - vom Berufungsgericht bejahte - Zulässigkeit der Verbrauchsermittlung mit Hilfe der nach dem Verdunstungsprinzip arbeitenden Heizkostenverteiler.

Ihr ist zwar zuzugeben, daß es mittlerweile technisch genauere, allerdings auch kostenaufwendigere Meßmethoden gibt (vgl. Peruzzo, Heizkostenabrechnung nach Verbrauch, 3. Aufl., S. 23) und die Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip tatsächlich nur Hilfsgeräte zur relativen Verteilung des Wärmeverbrauchs darstellen. Gleichwohl ist ihre Verwendung zulässig. Dies ergibt sich allein schon daraus, daß sie nach § 5 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV a.F. in Verbindung mit den dort in Bezug genommenen DIN 4713 Teil 2 bis 4 ausdrücklich für geeignet befunden wurden und im konkreten Falle auch ohnedies die nach § 5 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV verlangten Mindestanforderungen als erfüllt galten, weil die Verteiler bereits am 1. Juli 1981 vorhanden waren (§ 12 Abs. 2 HeizkostenV a.F.).

Angesichts dieser Sachlage ist entgegen der Auffassung der Revision auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht dem Beklagten die Beweislast dafür auferlegt hat, daß die in seiner Wohnung installierten Heizkostenverteiler besondere Fehlerquellen aufwiesen, welche eine auch nur annähernd zutreffende Wärmeabgabemessung unmöglich machten.

cc) Gegen die weiteren Erwägungen des Berufungsgerichts, mit denen es seine Überzeugung davon begründet hat, daß die der Abrechnung zugrundegelegten einzelnen Berechnungsfaktoren richtig seien und die Preisänderungsformeln exakt angewendet worden

seien, erhebt die Revision keine Einwendungen. Sie sind auch rechtlich bedenkenfrei.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Wolf

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Zülch

Groß