

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 157 C

Zum Begriff der Betriebskosten bei Lieferung
von Fernwärme.

BGH, Urt. v. 9. November 1983 - VIII ZR 161/82 - KG Berlin
LG Berlin

13

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 161/82

URTEIL

Verkündet am:
9. November 1983
S c h n u r r,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der G [REDACTED]-Verlag GmbH, vertreten durch ihren Geschäfts-
führer Dr. Bruno K [REDACTED], E [REDACTED]damm [REDACTED] in B [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

g e g e n

die K [REDACTED] M [REDACTED] GmbH, vertreten durch ihren Geschäfts-
führer Bernd E [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED] in B [REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 1983 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Dr. Paulusch und Groß

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 23. April 1982 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte ist Mieterin von Gewerberäumen in B [REDACTED], E [REDACTED]damm [REDACTED]. Die auf diesem Grundstück stehenden Gebäudeanlagen werden durch ein Dampfheizkraftwerk beheizt, dessen Kesselhaus etwa 500 m von den Mieträumen entfernt liegt.

Am 1. Oktober 1974 schloß die Beklagte für die Zeit ab 1. Januar 1975 mit der k [REDACTED] Berlin Grundstücksgesellschaft mbH (im folgenden: KBG), der damaligen Eigentümerin des vorgenannten Grundstücks und des Dampfheizkraftwerkes, einen Mietvertrag über die Gewerberäume. Unter § 3 des Vertrages



vereinbarten sie in den Absätzen 1 und 2 bestimmte Kaltmietbeträge und in Absatz 4: "Außerdem hat der Mieter nachfolgende Nebenkosten, soweit nicht bereits in Absatz 1 und 2 enthalten, anteilig zu tragen: Heizung, Be- und Entwässerung, Strom". In § 5 heißt es: "Sammelheizung und Warmwasserversorgung (s. auch Hausordnung) durch I[REDACTED] KG". Die I[REDACTED] KG war damals Pächterin des Heizkraftwerkes und versorgte die Mieträume mit Heizungsampf. Nach Beendigung dieses Pachtverhältnisses verpachtete die KBG das Heizkraftwerk an die D[REDACTED] Metallwerke B[REDACTED] GmbH (im folgenden: DMB). Diese schloß mit der Beklagten am 20. Februar 1976 einen Dampflieferungsvertrag, der u.a. auch bei der Beendigung des vorerwähnten Mietvertrages enden sollte. In dem Dampflieferungsvertrag wird einleitend festgestellt, die Beklagte sei Mieterin von Räumen, die an das von der Vermieterin an die DMB verpachtete zentrale Kesselhaus der Vermieterin angeschlossen seien. Nr. 4 dieses Vertrages lautet:

"Der Abnehmer ist verpflichtet, die anteiligen Herstellungs- und Betriebskosten für Heizdampf monatlich im voraus auf Anforderung des Lieferers zu zahlen.

Die Berechnung findet wie folgt statt:

- a) Der Lieferer ermittelt zu Beginn der Heizperiode den Preis pro Tonne Dampf in DM unter Berücksichtigung der Einstandspreise für Heizstoffe, Betriebskosten für die Dampferzeugung und Zuleitung sowie eine angemessene Verwaltungskostenpauschale.
- b) Der Lieferer schätzt ferner die für das gesamte Gebäude, in dem der Abnehmer Mieträume hat, zu Beginn der Heizperiode die Gesamt-

liefermenge voraus (Gebäude = 100 %) und legt den Preis dieser Menge prozentual auf die Quadratmeterzahl der Mieträume des Abnehmers um.

- c) Der Ist-Verbrauch für das Gebäude wird durch die in den Zuleitungen eingebauten Dampfmengenmesser gezählt. Im Juli eines jeden Jahres wird eine Endabrechnung nach dem tatsächlichen Kostenanfall erteilt."

Mit Schreiben vom 23. September 1976 teilte die kBG der Beklagten mit, daß die DMB ab 1. Oktober 1976 das zentrale Kesselhaus nicht mehr betreiben werde und sie an deren Stelle in den Wärmelieferungsvertrag eintrete. Demgemäß erteilte in der Folgezeit die kBG der Beklagten Einzelrechnungen über den laufenden Dampfverbrauch und die Abrechnungen über die Heizperioden 1976/77 bis 1978/79. Die Beklagte bezahlte die in Rechnung gestellten Beträge bis einschließlich der Heizperiode 1977/78. Die mit der Abrechnung für diese Heizperiode geforderte Nachzahlung in Höhe von 549,04 DM leistete sie allerdings erst, nachdem sie beanstandet hatte, daß bei der Errechnung der Dampfkosten Abschreibungen, Zinsen und Instandhaltungskosten in den Dampfpreis einbezogen worden seien. Da in der am 30. Juni 1979 erteilten, mit einem Nachzahlungsbetrag von 3 384,80 DM abschließenden Gesamtabrechnung über die Heizperiode 1978/79 ebenfalls die vorstehend genannten Kostenfaktoren enthalten waren, lehnte die Beklagte die Bezahlung dieser Rechnung ab.

Mitte 1979 verkaufte die kBG das Mietgrundstück an das Land B [REDACTED], das die vertraglichen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vom 1. Oktober 1974 übernahm, ohne daß der Dampflieferungsvertrag berührt wurde.

Die Klägerin, die alleinige Gesellschafterin sowohl der kBG als auch der DMB geworden war und aufgrund von Umwandlungsbeschlüssen vom 24. September 1976 die DMB und vom 8. Mai 1981 die kBG übernahm, hat den Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung vom 30. Juni 1979 nebst Zinsen klageweise geltend gemacht.

Die Beklagte hat zuletzt die streitige Abrechnung nur noch insoweit beanstandet, als darin Instandhaltungskosten für die Kesselhausanlage in Höhe von 7 405,55 DM berücksichtigt sind. Die Parteien sind sich darüber einig, daß dieser Betrag auf die Beklagte entfiele, wenn die Klägerin nach den getroffenen vertraglichen Vereinbarungen berechtigt wäre, die fraglichen Instandhaltungskosten als Betriebskosten in die Errechnung des Dampfpreises einzubeziehen.

Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Deren Berufung blieb erfolglos. Mit der - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat den in Nr. 4 des Dampflieferungsvertrages vom 20. Februar 1976 enthaltenen Begriff "Betriebskosten" dahin ausgelegt, daß darunter auch die von der Rechtsvorgängerin der Klägerin bei der streitigen Heizkostenabrechnung berücksichtigten Instandhaltungskosten fielen. Dies könne - so hat es ausgeführt - allerdings nicht dem Wortlaut der vertraglichen Regelung entnommen werden. Deshalb sei ergänzend auf die sonst im Mietvertragsrecht gebotene Begriffsauslegung zurückzugreifen. Dies sei zulässig, weil die in Nr. 4 des Dampflieferungsvertrages vereinbarte Zahlungspflicht der Beklagten mietvertraglicher Natur sei. Der Mietvertrag vom 1. Oktober 1974 und der Dampflieferungsvertrag seien nach ihrem Wortlaut und Sinn nämlich keine völlig voneinander unabhängigen Verträge. Nach § 3 Abs. 4 des Mietvertrages habe die Beklagte die Kosten der Heizung zu tragen. Seiner hiermit korrespondierenden Beheizungspflicht sei der Vermieter in der Weise nachgekommen, daß er sich der Hilfe eines dritten Wärmelieferers bedient und es diesem und der Beklagten überlassen habe, über den Preis der gelieferten Wärme untereinander abzurechnen und dies - wie geschehen - durch eine abzuschließende Vereinbarung zu regeln. Indessen habe sich in der mietrechtlichen Rechtsprechung der Instanzgerichte kein einheitliches Verständnis des

Begriffes "Betriebskosten" herausgebildet. Auch aus den Grundsätzen der - hier nicht anwendbaren - mietpreisrechtlichen Bestimmungen der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung lasse sich nichts für die Beantwortung der streitigen Frage ableiten. Von wesentlicher Bedeutung für die Auslegung des hier anzuwendenden Betriebskostenbegriffes sei aber, daß beide Parteien des Wärmelieferungsvertrages Kaufleute seien. Kaufleute pflegten ihre Erklärungen unter kaufmännischen Gesichtspunkten abzugeben und die Kosten ihres gesamten zur Herstellung und Lieferung ihrer Leistung notwendigen Aufwandes in den Preis einzubeziehen. Dies gelte auch, soweit sie mietvertragliche Vereinbarungen trafen und - wie hier - nicht durch mietpreisrechtliche Bestimmungen beschränkt seien. Daher sei davon auszugehen, daß die Parteien des Dampflieferungsvertrages unter den Betriebskosten auch die zum notwendigen Aufwand gehörenden Instandhaltungskosten verstanden hätten.

II. Diese Ausführungen halten im Ergebnis der rechtlichen Prüfung stand.

Bei der Regelung unter Nr. 4 des Dampflieferungsvertrages handelt es sich um eine individualvertraglich getroffene Vereinbarung, die auszulegen in erster Linie Sache des Tatrichters ist. Deshalb ist die Auslegung, die das Berufungsgericht dieser Zahlungs- und Abrechnungsklausel gibt, nur beschränkt nachprüfbar und für das Revisionsgericht bindend, soweit nicht Rechts-

fehler, insbesondere Auslegungsfehler festzustellen sind.

Das ist nicht der Fall.

1. Die Annahme des Berufungsgerichts, der bloße Wortlaut der unter Nr. 4 des Dampflieferungsvertrages getroffenen Regelung gebe für die Entscheidung der Frage, ob unter den Betriebskosten auch die streitigen Instandhaltungskosten zu verstehen seien, nichts her, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Entgegen dem Standpunkt der Revision ist es nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht in der Regelung der Nr. 4 Buchst. a des Vertrages keine Beschränkung der einleitend statuierten Pflicht, die anteiligen "Herstellungs- und Betriebskosten für Heißdampf" zu zahlen, auf die Kostenfaktoren "Einstandspreise für Heizstoffe", "Verwaltungskostenpauschale" und die unmittelbar für die "Dampferzeugung und Zuleitung" erforderlichen "Betriebskosten" zu erblicken vermochte. Seine Auffassung, gegen eine solche Beschränkung spreche der Umstand, daß Erzeugung und Zuleitung des Dampfes nicht ausgeführt werden könnten, wenn die dafür notwendigen Anlagen nicht in einem betriebsfähigen Zustand erhalten würden, hält sich im Rahmen des dem Tatrichter eingeräumten Beurteilungsspielraumes.

Ebensowenig kann der Revision in ihrer in diesem Zusammenhang geäußerten Ansicht gefolgt werden, das Berufungsgericht habe sich rechtsfehlerhaft mit der Feststellung begnügt, aus dem

Wortlaut selbst könne nicht eindeutig geklärt werden, ob Buchst. a eine Einschränkung der zuvor geregelten allgemeinen Verpflichtung, die Herstellungs- und Betriebskosten zu tragen, enthalte, statt den Vertragswortlaut mit Rücksicht auf den Parteiwillen und die Verkehrssitte auszulegen. Die Revision verkennt hierbei, daß das Berufungsgericht mit seinen entsprechenden Ausführungen lediglich den konkreten Erklärungsgegenstand sowie dessen Auslegungsbedürftigkeit feststellte, ohne dadurch bereits den rechtlich maßgebenden Sinn der Erklärung festzulegen. Diesen hat es unter Beachtung der von der Revision vermißten Auslegungsgrundsätze im folgenden ermittelt.

2. Ob das Berufungsgericht hierbei zu Recht angenommen hat, der Dampflieferungsvertrag sei als eine im Rahmen des Mietvertrages getroffene Vereinbarung zu werten, so daß die im Dampflieferungsvertrag verwendeten Begriffe grundsätzlich nicht anders als sonst im Mietvertragsrecht zu werten seien, oder ob -- was näher läge -- dieser Vertrag als selbständiger Kaufvertrag zu behandeln wäre, kann auf sich beruhen. Denn das Berufungsgericht hat aus der seiner Ansicht nach mietrechtlichen Natur des Vertrages keine entscheidungserheblichen Schlüsse gezogen.

a) Ein Zurückgreifen auf das mietrechtliche Verständnis des Begriffs "Betriebskosten" ergäbe auch nichts zugunsten der Revision, selbst wenn man deren Auffassung folgte, daß für die Entscheidung der Frage, ob unter den Begriff "Betriebskosten" auch

die streitigen Instandhaltungskosten fallen, die Grundsätze der Nr. 3 Buchst. c der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 21. Februar 1975 (BGBI I S. 569) heranzuziehen seien, die an sich nur für Wohnraum gilt, der dem Wohnungsbau- oder Wohnungsbindungsgesetz und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegt (§ 1 Abs. 1 II. BV). Das Berufungsgericht hat - von der Revision unbeanstandet - ausgeführt, daß hier eine Wärmelieferung durch "Fernbeheizung" vorliege. Unter Kosten der Fernwärme im Sinne von Nr. 3 c der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV sind indessen nicht - wie die Revision unter Berufung auf ein Urteil des Landgerichts Tübingen vom 7. September 1977 (WuM 1979, 26), das im übrigen mit seiner Ansicht allein geblieben ist und diese zwischenzeitlich aufgegeben hat (vgl. Urteil vom 20. Juni 1979 in Fernwärme international 1980 S. 36) , meint - nur die reinen Verbrauchskosten zu verstehen. Vielmehr werden davon alle - bei Anwendbarkeit der Zweiten Berechnungsverordnung als Betriebskosten auf den Mieter abwälzbaren - Kosten erfaßt, die der Fernwärmelieferer seinerseits als bei der Erzeugung der Wärme im Heizwerk angefallen dem Vermieter berechnet (vgl. auch Senatsurteil vom 6. Dezember 1978 - VIII ZR 273/77 = WM 1979, 472, 473; Landgericht Hamburg ZMR 1981, 274; Landgericht Nürnberg-Fürth WuM 1979, 50; Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Teil-Bd. IV, § 22 NMV Anm. 6 und § 27 II. BV, Anm. c 1. 1.; vgl. auch die Neufassung der Anlage 3 durch die Verordnung zur Änderung der

Zweiten Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung vom 22. Juni 1979 (BGBl. I S. 1077, 1103), durch die in Nr. 4 c klarstellend der Klammerzusatz "Grund- und Arbeitspreis" eingefügt worden ist). Üblicherweise werden jedoch in den an das Heizwerk zu entrichtenden Energiepreis neben den reinen Betriebskosten für die Wärmeerzeugung auch anteilige Gemeinkosten wie etwa Abschreibungen, Zinsen, Kosten der Versicherung und Instandhaltung eingerechnet (Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, aaO § 22 NMV Anm. 6, § 27 II. BV Anm. c 1. 1. und § 28 Anm. 5 b; Pergande/Schwender, Zweite Berechnungsverordnung, 1964, § 27 Anm. 7; vgl. auch Senatsurteil vom 6. Dezember 1978 aaO). Dies hat seinen Grund darin, daß es sich - wie der Senat bereits in dem zitierten Urteil vom 6. Dezember 1978 hervorgehoben hat - bei den Fernwärmelieferanten regelmäßig um selbständige Unternehmen handelt, die den Wärmepreis kaufmännisch kalkulieren.

b) Das Berufungsgericht hat deshalb mit Recht bei der Feststellung der objektiven Erklärungsbedeutung des in Nr. 4 des Dampflieferungsvertrages verwendeten Begriffes der Betriebskosten entscheidend auf die Tatsache abgestellt, daß die Parteien des Dampflieferungsvertrages Kaufleute waren. Seine hieraus abgeleitete Feststellung, daß Kaufleute ihre Kostenkalkulation unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten erstellen und darin die Kosten ihres gesamten zur Herstellung und Lieferung ihrer Leistung notwendigen Aufwandes, also auch die

Das Gegenteil hat das Berufungsgericht indessen - wie unter II 1 dargelegt - rechtlich einwandfrei festgestellt.

III. Da somit die streitigen Instandhaltungskosten bei der Heizkostenabrechnung für die Heizperiode 1978/79 berücksichtigt werden durften, ist die Beklagte zu Recht zur Zahlung verurteilt worden. Ihre Revision war daher mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Braxmaier

Wolf

Dr. Skibbe

Dr. Paulusch

Groß

Instandhaltungskosten für die Produktionsanlagen einbringen, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Die Instandhaltung, welche die Inspektion und Wartung der Anlage sowie die Beseitigung der durch Abnutzung und Alterung aufgetretenen Mängel umfaßt, ist ein Kostenfaktor im Rahmen der Erhaltungswirtschaft, der allgemein in die betriebswirtschaftlichen Kalkulationsüberlegungen des Unternehmers einbezogen wird. Dies verkennt auch die Revision nicht. Sie meint allerdings, die Rechtsvorgängerin der Klägerin habe unter den ihr bekannten betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten die Kostenbestandteile für die Dampferzeugung und -lieferung einerseits und für die Erhaltung der Anlage andererseits einzeln als Arbeits- und Grundpreis in die vertragliche Vereinbarung einbeziehen müssen, wenn sie eine umfassende Kostenerstattung gewollt habe. Daraus, daß in Nr. 4 a des Vertrages statt dessen lediglich von den "Betriebskosten für die Dampferzeugung und Zuleitung" und damit nur von einem Arbeitspreis die Rede sei, ergebe sich, daß die zu den anlagebedingten Grundkosten gehörenden Instandhaltungskosten bewußt aus der vertraglichen Regelung herausgehalten worden seien. Dem kann schon deshalb nicht gefolgt werden, weil diese Argumentation von der Voraussetzung ausgeht, daß die Regelung in Nr. 4 Buchst. a des Dampflieferungsvertrages ihrem Wortlaut nach eine Einschränkung der einleitend festgelegten, allgemein "die Herstellungs- und Betriebskosten für Heizdampf" umfassenden Zahlungspflicht der Beklagten auf die unmittelbar für die Dampferzeugung und -lieferung erforderlichen Kosten enthalte.