BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 194/14

Verkündet am:
6. Mai 2015
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 22. April 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Kosziol

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Neubrandenburg - 1. Zivilkammer - vom 25. Juni 2014 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist seit 1987 Mieter einer Wohnung der Klägerin in N. , die mit einer Einrohrheizung ausgestattet ist, bei der die Versorgungsleitungen in den Wohnungen ungedämmt sind.

2 Mit der Betriebskostenabrechnung vom 10. August 2010 für das Kalenderjahr 2009 verlangte die Klägerin eine Nachzahlung von 110,42 €, die sich aus einer Nachforderung von 132,46 € für die Kosten von Heizung und Warmwasser abzüglich eines Guthabens von 22,04 € bei den übrigen Betriebskosten

ergab. Die Heizkosten hatte die Klägerin erstmals anhand der VDI-Richtlinie 2077, deren technische Anwendungsvoraussetzungen unstreitig gegeben waren, berechnet. Die Heizung und Warmwasser legte die Klägerin zu 50 % nach Fläche und zu 50 % nach Verbrauch um.

3 Die auf Zahlung von 110,42 € nebst Zinsen gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat, soweit für das Revisionsverfahren von Bedeutung, zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die Klägerin habe gegen den Beklagten einen Anspruch auf die geltend gemachte Betriebskostennachforderung für das Jahr 2009.

7 Die Betriebskostenabrechnung sei formell ordnungsgemäß. Sie gebe an, dass die Kosten der Heizwärme zu 50 % als Grundkosten und zu 50 % nach Verbrauch verteilt worden seien. Angegeben sei auch, dass die Bedingungen für eine Abrechnung der Rohrwärme nach der VDI-Richtlinie 2077 vorlägen. Davon sei zwar der Verbrauchswärmeanteil konkret bezeichnet worden, nicht aber die Standardabweichung und der Anteil der Niedrigverbraucher. Der im Schrifttum vertretenen Auffassung, wonach außer dem Verbrauchswärmeanteil auch der Anteil der Niedrigverbraucher sowie die Standardabweichung der Verbrauchsfaktoren mitzuteilen seien (Wall in Eisenschmid/Wall, Betriebskosten-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

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

Kommentar, 3. Aufl., Rn. 3024b), sei jedoch nicht zu folgen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei zwar der Verteilerschlüssel anzugeben und zu erläutern, jedoch keine Begründung zu geben, warum ein bestimmter Schlüssel bzw. eine bestimmte Abrechnungsart herangezogen worden sei.

8 Allerdings bestünden erhebliche Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des § 7 Abs. 1 Satz 3, 4 HeizkostenV. Mit dieser Regelung habe der Verordnungsgeber in Rohrwärmefällen zwar zu einem gerechten Abrechnungsergebnis nach den Vorgaben des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) kommen wollen. Im Schrifttum werde jedoch von Lammel (Heizkostenverordnung, 3. Aufl., § 7 Rn. 46 ff.) zu Recht auf Bedenken aufmerksam gemacht. Da die VDI 2077 erst nach der Novellierung der Heizkostenverordnung "in Kraft getreten" sei, könne ihr keine Rechtsnormqualität zugesprochen werden. Zwar sei in anderen Bereichen - etwa dem Immissionsschutzrecht - anerkannt, dass der Normgeber technische Regelwerke in Bezug nehmen könne. Allerdings sei in diesem Bereich aufgrund der Angabe der Fundstelle im Normtext selbst - wie etwa in § 7 Abs. 5 BImSchG - sichergestellt, dass ein bereits bestehendes Regelwerk in Bezug genommen werde. Dies sei bei § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV indessen nicht der Fall. Der Verordnungsgeber habe die VDI 2077 daher nicht in ihren Einzelheiten in seinen rechtssetzenden Willen aufgenommen. Konsequenz dessen sei, dass das Gericht nicht an die Vorgaben der VDI 2077 gebunden sei und § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV keine Anwendung finden könne.

9 Die VDI 2077 könne in Rohrwärmefällen jedoch nach den allgemeinen Regeln des Mietrechts angewendet werden. Die VDI 2077 erfülle die Anforderungen der §§ 556, 556a, 315 BGB und führe zu einer gerechten Verteilung der Heizkosten. Vor dem Hintergrund der gesetzgeberischen Zielsetzung des Energieeinsparungsgesetzes erscheine eine Energieeinsparung durch das in der VDI 2077 niedergelegte Bilanzverfahren gegenüber einer Verteilung nach

Wohnfläche vorzugswürdig. Der Sachverständige habe nachvollziehbar ausgeführt, dass durch Anwendung der VDI 2077 bei einer Gesamtbetrachtung eines Gebäudes ein Einspareffekt erzielt werden könne, weil die Mieter durch den Verbrauchsanteil weiterhin "belohnt" würden, wenn sie die Heizkörper nur eingeschränkt nutzten. Insoweit stelle die Verteilung nach VDI 2077 einen angemessenen Ausgleich zwischen dem gesellschaftspolitischen Interesse des Einsparens von Energie und der wünschenswerten Verteilungsgerechtigkeit her. Dies gelte auch für Fälle mit einer Erfassungsrate im einstelligen Bereich.

10 Der Weiterbetrieb der Einrohrheizung verstoße nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Aus dem vom Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB zu beachtenden Grundsatz der Wirtschaftlichkeit lasse sich keine Verpflichtung zur Modernisierung einer vorhandenen alten, die Wärmeversorgung der Wohnung jedoch sicherstellenden Heizungsanlage herleiten. Eine verlustreich arbeitende Heizung stelle keinen zu Minderung oder Schadensersatz berechtigenden Mangel der Mietsache dar.

II.

11 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf eine Betriebskostennachzahlung für das Jahr 2009 zu.

12 1. Die Betriebskostenabrechnung vom 10. August 2010 ist formell ordnungsgemäß.

13 a) Dies ist nach der Rechtsprechung des Senats anzunehmen, wenn eine Betriebskostenabrechnung den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit - wie hier - keine besonderen Abreden getroffen sind, sind

in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Die Angaben in der Betriebskostenabrechnung müssen es dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen (st. Rspr.; z.B. Senatsurteile vom 12. November 2014 - VIII ZR 112/14, NZM 2015, 129 Rn. 11; vom 22. Oktober 2014 - VIII ZR 97/14, NJW 2015, 51 Rn. 12 f.; vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 22/13, WuM 2013, 734 Rn. 13; vom 15. Februar 2012 - VIII ZR 197/11, NJW 2012, 1502 Rn. 23 f.; jeweils mwN). Von diesen Maßstäben ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

14 Es berührt die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung nicht, dass die Klägerin zwar auf die Anwendung der VDI-Richtlinie 2077, welche mathematisch-technische Methoden zur Heizkostenermittlung und -verteilung beschreibt, hingewiesen hat, jedoch deren technische Anwendungsvoraussetzungen nicht (vollständig) mitgeteilt hat. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass es der formellen Ordnungsgemäßheit nicht entgegensteht, wenn der Vermieter den Anteil der Niedrigverbraucher sowie die Standardabweichung nicht wiedergibt (anders Wall in Eisenschmid/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., Rn. 3024b). Der Vermieter muss nicht bereits auf dieser Ebene darlegen und erläutern, auf welche Weise er die als Verbrauchswerte der Wohnung anzusetzenden Werte im Einzelnen ermittelt hat. Es bedarf insoweit keiner weiteren Angaben, anhand derer der Mieter die materielle Richtigkeit der für seine Wohnung angesetzten Werte im Einzelnen nachvollziehen kann, denn damit würde die Abrechnung überfrachtet (Senatsurteile vom 12. November 2014 - VIII ZR 112/14, aaO Rn. 18; vom 26. Oktober 2011

- VIII ZR 268/10, NJW 2012, 603 Rn. 13; vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 Rn. 14; vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135 unter II 2 c; jeweils mwN).

15 b) Ebenso wenig wie der Vermieter dem Mieter die Vorschriften der Heizkostenverordnung mitteilen oder erläutern muss (Senatsurteil vom 26. Oktober 2011 - VIII ZR 268/10, aaO), muss der Vermieter ihm den Text der VDI-Richtlinie 2077 aushändigen oder ihm deren Inhalt in anderer Weise zur Kenntnis bringen. Entgegen der Ansicht der Revision ist die VDI-Richtlinie 2077 mit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B, die allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführungen von Bauleistungen enthält und gegenüber einem weder im Baugewerbe tätigen noch sonst im Baubereich bewanderten Vertragspartner nicht durch bloßen Hinweis auf ihre Geltung in den Vertrag einbezogen werden kann (BGH, Urteile vom 9. November 1989 - VII ZR 16/89, BGHZ 109, 192, 196 f.; vom 9. Oktober 2008 - VII ZR 80/07, NJW 2009, 354 Rn. 14; jeweils mwN), schon deshalb nicht vergleichbar, weil die VDI-Richtlinie 2077 - anders als die VOB/B - nicht kraft Parteivereinbarung Geltung erlangt. Ihre Maßstäbe finden vielmehr gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV als anerkannte Regeln der Technik Anwendung (siehe dazu sogleich).

16 2. Die Klägerin ist berechtigt, den Wärmeverbrauch nach Maßgabe der VDI-Richtlinie 2077 zu bestimmen. Dies folgt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts aus § 7 Abs. 1 Satz 3, 4 HeizkostenV.

17 Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV kann der Wärmeverbrauch der Nutzer in Gebäuden, in denen - wie hier - die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Nach § 7 Abs. 1 Satz 4 HeizkostenV wird der so be-

stimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 der Vorschrift berücksichtigt.

18 Die aufgrund der Verordnung zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 2. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2375) am 1. Januar 2009 in Kraft getretene Regelung beruht darauf, dass von ungedämmten Rohrleitungen abgegebene Wärmemengen durch das Verbrauchsverhalten der Nutzer nicht beeinflusst werden können und nicht oder nur unzureichend von Ablesegeräten erfasst werden. Ein Teil der Mieter, nämlich diejenigen, die ihren Wärmebedarf vor allem über Heizkörper abdecken oder - etwa aufgrund einer ungünstigen Lage ihrer Wohnung - abdecken müssen, muss daher nahezu den gesamten Wärmeverbrauch begleichen, weil die Heizkostenverteiler die Rohrwärme nicht erfassen (vgl. Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 7. Aufl., Rn. K 174 ff.). § 7 Abs. 1 Satz 3, 4 HeizkostenV eröffnet für diese Fälle die Möglichkeit, unbillige Kostenverschiebungen nach anerkannten Regeln der Technik auszugleichen oder jedenfalls zu reduzieren (Begründung der Bundesregierung zur Änderung der Heizkostenverordnung vom 8. August 2008, BR-Drucks. 570/08, S. 14).

19 a) Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV sind im Streitfall gegeben. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sind die Versorgungsleitungen in den Wohnungen des Hauses der Klägerin ungedämmt. Ein "wesentlicher" Anteil des Wärmeverbrauchs wird durch die an den Heizkörpern angebrachten Messgeräte nicht erfasst. Der Begriff des "wesentlichen Anteils" wird dahingehend konkretisiert, dass durch freiliegende und ungedämmte Leitungen zumindest 20 % des Wärmeverbrauchs nicht durch Ablesung verursachergerecht erfasst werden kann (Beschluss des Bundesrates vom 19. September 2008, BR-Drucks. 570/08 [B], Anlage S. 2). Unstreitig liegt der Anteil der erfassten Verbrauchswärme hier bei lediglich 6 %; das bedeutet,

dass über elektronische Heizkostenverteiler nur 6 % der Verbrauchswärme erfasst werden.

20 b) Als Rechtsfolge ermöglicht es § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV dem Vermieter, den Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik zu bestimmen. Nach allgemeiner Ansicht enthält das Beiblatt "Verfahren zur Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe" der VDI-Richtlinie 2077 anerkannte Regeln der Technik im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV (LG Dresden, WuM 2013, 671, 673; LG Karlsruhe, Urteil vom 20. Februar 2014 - 9 S 248/13, juris Rn. 21; Langenberg, aaO Rn. K 176; Wall in Eisenschmid/Wall, aaO Rn. 3022b; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 14. Aufl., Rn. 6111; Pfeifer in Kreuzberg/Wien, Handbuch der Heizkostenabrechnung, 8. Aufl., S. 62 f.; Mügge in Kreuzberg/Wien, aaO S. 254; Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, 11. Aufl., § 7 HeizkostenV Rn. 12; Wasser, HKA 2010, 25 ff.). Bereits die amtliche Begründung weist auf das vorgenannte Beiblatt zur Richtlinie VDI 2077 hin; dieses stelle unterschiedliche Verfahren - unter anderem das hier gewählte Bilanzverfahren - zur Verfügung, wobei die Auswahl des Verfahrens im Einzelfall unter Berücksichtigung der im Gebäude vorhandenen Erfassungsgeräte zu erfolgen hat, um zusätzliche Kosten zu vermeiden (BR-Drucks. 570/08, S. 14).

21 Die technischen Kenngrößen der VDI-Richtlinie 2077 - der dort bestimmte Verbrauchswärmeanteil, der Anteil der Niedrigverbraucher im Gebäude sowie die Standardabweichung der Verbrauchsfaktoren - liegen nach den tatbestandlichen Feststellungen des Berufungsgerichts vor. Es kann daher dahinstehen, ob die Anwendbarkeit der VDI-Richtlinie 2077 nur vom Verbrauchswärmeanteil oder zusätzlich von den beiden anderen Kriterien abhängt (vgl. LG Dresden, aaO; Peruzzo, Heizkostenabrechnung nach Verbrauch, 7. Aufl., Rn. 194b; jeweils mwN).

22 c) Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV mit dem verfassungsrechtlichen Verbot der dynamischen Verweisung auf Regelwerke nicht demokratisch legitimierter Normgeber nicht vereinbar sei, geht fehl.

23 aa) Gemäß § 5 Abs. 3 EnEG "kann" wegen technischer Anforderungen auf Bekanntmachungen sachverständiger Stellen unter Angabe der Fundstelle verwiesen werden. Im Gesetzgebungsverfahren der 1980 in das Energieeinsparungsgesetz eingefügten Vorschrift wurde es als notwendig erachtet, auf technische Normen verweisen zu können (Beschlussempfehlung und Ausschussbericht, BT-Drucks. 8/3924, S. 7). Es handelt sich um eine gesetzliche Ermessensvorschrift, die die Möglichkeit des Verordnungsgebers, die Bestimmung des Wärmeverbrauchs - ohne Verweis auf eine bestimmte Fassung eines technischen Regelwerks - an anerkannte Regeln der Technik zu knüpfen, nicht ausschließt.

24 Der Verweis auf anerkannte Regeln der Technik begegnet unter dem Gesichtspunkt der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit (entgegen Lammel, Heizkostenverordnung, 4. Aufl., § 7 Rn. 47 ff.; siehe auch Schmidt-Futterer/ Lammel, aaO, § 7 HeizkostenV Rn. 13) keinen Bedenken. Das Bundesverfassungsgericht hat eine solche Regelungstechnik gebilligt und auf deren Vorzug hingewiesen, dass Schwierigkeiten der verbindlichen Konkretisierung und der Anpassung an die wissenschaftliche und technische Entwicklung auf die Ebene des Verordnungsadressaten und - soweit es zu Rechtsstreitigkeiten kommt - auf die judikative Ebene verlagert werden (BVerfGE 49, 89, 135 f.). Daraus folgt, dass es unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden ist, wenn anerkannte Regeln der Technik erst nach Inkrafttreten des § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV entstanden oder veröffentlicht worden sind.

25 Zwar müssen Verweisungsnormen hinreichend klar erkennen lassen, welche Regelungen im Einzelnen gelten sollen (BVerfGE 47, 285, 311). Ebenso ist eine dynamische Verweisung auf eine Bekanntmachung sachverständiger Stellen verfassungsrechtlich bedenklich, weil Gesetz- und Verordnungsgeber ihre Normsetzungsbefugnis nicht in beliebigem Umfang außerstaatlichen Stellen überlassen dürfen (BVerfGE 64, 208, 214 ff. mwN). Eine solche Fallgestaltung liegt hier ersichtlich nicht vor, denn durch den Maßstab anerkannter Regeln der Technik wird kein bestimmtes Regelwerk für verbindlich erklärt. Vielmehr wird in verfassungskonformer Weise eine Generalklausel verwendet, bei der die Gerichte die herrschende Auffassung unter den technischen Praktikern zu ermitteln haben (vgl. BVerfGE 49, 89, 135 f.).

26 bb) Zu Recht und von der Revision unbeanstandet hat sich das Berufungsgericht nicht der weiteren Auffassung von Lammel (Heizkostenverordnung, aaO, § 7 Rn. 52; siehe auch Schmidt-Futterer/Lammel, aaO, § 7 HeizkostenV Rn. 13) angeschlossen, wonach § 7 Abs. 1 Satz 4 HeizkostenV mit § 3a Satz 1 Nr. 2 EnEG nicht vereinbar sei. Danach wird die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, dass die Betriebskosten so auf die Benutzer von heizungstechnischen gemeinschaftlichen Anlagen zu verteilen sind, dass dem "Energieverbrauch" der Benutzer Rechnung getragen wird. Soweit § 7 Abs. 1 Satz 4 HeizkostenV bestimmt, dass der nach Satz 3 bestimmte Verbrauch als "erfasster Wärmeverbrauch" nach Satz 1 zu berücksichtigen ist, handelt es sich ebenfalls um "Energieverbrauch" im Sinne von § 3a Satz 1 Nr. 2 EnEG. Zwar kann die Rohrwärmeabgabe durch das Verbrauchsverhalten der Nutzer nicht beeinflusst werden (vgl. BR-Drucks. 570/08, S. 14). Dennoch wird auch durch Rohrwärmeabgabe Energie verbraucht. Eine Beschränkung des § 3a Satz 1 Nr. 2 EnEG auf willentlich steuerbaren Verbrauch ist weder dem Wortlaut der Vorschrift noch den Gesetzesmaterialien zu entnehmen (zutreffend: LG Berlin, WuM

2013, 227, 228). Der Gesetzgeber hat im Gegenteil berücksichtigt, dass bei den Gegebenheiten des Heizungsbetriebs ein Teil der anfallenden Kosten unabhängig von der individuellen Nutzung entsteht (so der Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Entwurf des Ersten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 12. November 1979, BT-Drucks. 8/3348, S. 5).

27 3. Entgegen der Ansicht der Revision entfällt der mit der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2009 geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht deshalb, weil die Klägerin die Bestimmung des Rohrwärmeverbrauchs anhand der VDI-Richtlinie 2077 nicht vor Beginn des Abrechnungszeitraumes angekündigt hat.

28 Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 3 HeizkostenV ist eine Änderung der in Satz 1 genannten Abrechnungsmaßstäbe nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Eine Änderung der Abrechnungsmaßstäbe hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Die Bestimmung des Wärmeverbrauchs nach anerkannten Regeln der Technik gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3, 4 HeizkostenV durch den Vermieter unterliegt entgegen einer im Schrifttum vertretenen Ansicht (Schmidt-Futterer/Lammel, aaO, § 6 HeizkostenV Rn. 51; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 2013, § 7 HeizkostenV Rn. 38) nicht der Ankündigungspflicht, denn sie betrifft nicht die Verteilung der Heizkosten anhand eines bestimmten Abrechnungsmaßstabes, sondern die davon zu unterscheidende Ermittlung des Verbrauchs (vgl. Schmid, aaO Rn. 6113).

29 Durch die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung soll zwar das Nutzerverhalten bei der Raumheizung sowie beim Warmwasserverbrauch mit dem Ziel der Energieeinsparung beeinflusst werden (Senatsurteil vom 19. Juli 2006 - VIII ZR 212/05, NZM 2006, 652 Rn. 14, unter Hinweis auf die Entwurfsbegründung, BR-Drucks. 632/80, S. 13, 15 f.). Dies bietet jedoch keine hinreichende Grundlage für die Annahme, dass eine Wärmeerfassung nach der VDI-

Richtlinie 2077 vor dem Abrechnungszeitraum anzukündigen wäre, weil der betreffende Mieter andernfalls sein Verbrauchsverhalten nicht ändern könne. Denn § 6 Abs. 4 Satz 1, 2 HeizkostenV sieht das Ankündigungserfordernis zwar etwa für eine Änderung des Verteilerschlüssels im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV vor (vgl. Senatsurteil vom 21. Januar 2004 - VIII ZR 137/03, NZM 2004, 254 unter II 2), nicht aber für die Verbrauchserfassung nach anerkannten Regeln der Technik bei Gebäuden mit erhöhter Rohrwärmeabgabe gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3, 4 HeizkostenV. Mit der Verordnung zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 2. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2375) hat der Verordnungsgeber § 6 Abs. 4 HeizkostenV ausdrücklich dahingehend eingeschränkt.

30 Dies wird auch dem Sinn und Zweck des § 7 Abs. 1 Satz 3, 4 HeizkostenV gerecht. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, dient die Regelung dazu, unbillige Kostenverschiebungen unter den Nutzern auszugleichen bzw. zu reduzieren (vgl. BR-Drucks. 570/08, S. 14). Das Vertrauen eines Mieters auf den Fortbestand unbilliger Kostenverschiebungen, die einzelne Mitmieter übervorteilen, andere hingegen ohne sachlichen Grund benachteiligen, ist jedoch nicht schützenswert.

31 4. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht einen Verstoß gegen den nach § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB vom Vermieter zu beachtenden Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verneint. Die Revision macht ohne Erfolg geltend, dass der Beklagte sich in den Tatsacheninstanzen darauf berufen habe, zur Vermeidung einer Schlafzimmertemperatur von bis zu 26° nachts die Fenster weit öffnen zu müssen. Dies war vor Erfassung des Wärmeverbrauchs nach anerkannten Regeln der Technik nicht anders; jedoch mussten die Kosten dieses Energieverbrauchs letztlich von anderen Mietern getragen werden. Die Er-

fassung des Wärmeverbrauchs nach allgemeinen Regeln der Technik bietet insoweit eine höhere Verteilungsgerechtigkeit.

32 Zwar vermag dies nichts an unvermeidbaren Rohrleitungsverlusten zu ändern, die in einem Gebäude entstehen, welches mit einer Einrohrheizung errichtet wurde. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Modernisierung einer vorhandenen alten, die Wärmeversorgung der Wohnung jedoch sicherstellenden Heizungsanlage lässt sich aus dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit aber nicht herleiten (Senatsurteile vom 31. Oktober 2007 - VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142 Rn. 18; vom 12. Mai 2010 - VIII ZR 170/09, NJW 2010, 2571 Rn. 8; siehe auch BGH, Urteil vom 18. Dezember 2013 - XII ZR 80/12, NJW 2014, 685 Rn. 28). Die verbleibenden Möglichkeiten, Energieverluste in nennenswertem Umfang zu verhindern, hat die Klägerin nach den nicht angegriffenen Feststellungen des sachverständig beratenen Berufungsgerichts im Übrigen ausgeschöpft.

33 5. Das vom Beklagten geltend gemachte Kürzungsrecht des § 12 HeizkostenV steht ihm nicht zu. § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV verleiht dem Nutzer - hier dem Mieter - das Recht zur Kürzung nur dann, wenn der Vermieter entgegen einer ihm durch die Heizkostenverordnung auferlegten Verpflichtung

nicht verbrauchsabhängig abgerechnet hat. Eine solche Fallgestaltung ist hier nicht gegeben. Dagegen wendet sich die Revision nicht.

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Achilles

RiBGH Dr. Schneider ist wegen Urlaubs an der Unterschrift verhindert.

Kosziol

Dr. Milger, 5. Mai 2015

Vorinstanzen:
AG Neubrandenburg, Entscheidung vom 08.06.2012 - 5 C 673/11 -
LG Neubrandenburg, Entscheidung vom 25.06.2014 - 1 S 73/12 -