

14

BGH, Urt. v. 25. Mai 1977 - VIII ZR 196/75 OLG Celle
LG Hannover

19

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 196/75

URTEIL

Verkündet am
25. Mai 1977
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der D[REDACTED] Wohnbau GmbH & Co. Grundbesitz KG, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die Firma D[REDACTED] Wohnbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung in M[REDACTED], We[REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäftsführer Dr. Jürgen F[REDACTED] und Assessor Christian Gr[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. den Ingenieur Helmut K[REDACTED] in W[REDACTED], Schö[REDACTED]
[REDACTED],

Streithelfer der Beklagten,

- Prozeßbevollmächtigte Rechtsanwälte [REDACTED], Dr. [REDACTED]
II. Instanz: und [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] -

g e g e n

1. den Richter Dr. Hans Dieter K[REDACTED],
2. seine Ehefrau Edith K[REDACTED] geb. Wi[REDACTED] in Wet[REDACTED],
P[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

19

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Mai 1977 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Hiddemann, Wolf, Merz und Treier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 2. Mai 1975 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

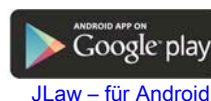
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger sind Eigentümer eines Reihenhauses in Wet [REDACTED] bei Ha [REDACTED], das die beklagte Bauträgergesellschaft errichtet und Anfang 1972 an die Kläger verkauft hatte. Die Versorgung des Hauses mit Fernwärme und Warmwasser erfolgt - ebenso wie bei 68 weiteren Reihenhäusern - von einem mit Heizöl betriebenen, ebenfalls von der Beklagten errichteten Fernheizwerk, das die Beklagte inzwischen an den - in beiden Vorinstanzen auf ihrer Seite beteiligten, im Revisionsrechtszug nicht mehr vertretenen - Ingenieur Helmut K [REDACTED] in W [REDACTED] verkauft hat. Über die Versorgung der streitigen Gebäude mit Fernwärme besagt Abschnitt L des notariellen, an die Beklagte gerichteten und von dieser angenommenen Angebots zum Abschluß eines Kaufvertrages vom 18. Januar 1972 folgendes:



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



"Die Verkaufspartei verpflichtet sich, das auf dem Vertragsbesitz zu erstellende Wohngebäude ... nach Maßgabe des Kaufanwärtervertrages mit Allgemeinen Bedingungen, Baubeschrieb, Bauplan und Lageplan zu erstellen. Die Vertragsteile bekennen sich zu diesen Bauunterlagen in der Weise, daß alle darin enthaltenen Vereinbarungen und Bestimmungen Bestandteil und Inhalt dieses Vertrages sind."

Die in Bezug genommene Baubeschreibung vom 7. Dezember 1970 bestimmte unter I (Heizung):

"Die Versorgung mit Heizwärme und Gebrauchswasser erfolgt von einer Heizzentrale aus Der Preis für die Wärmeeinheit entspricht dem von städtischen Fernheizwerken geforderten Wert"

Außerdem ruht auf dem Heizwerkgrundstück zugunsten der jeweiligen Eigentümer sämtlicher an das Heizwerk angeschlossener Grundstücke eine Reallast,

"wonach Wärme und Gebrauchswasser (ganzjährig) zu liefern sind. Die allgemeinen Lieferungsbedingungen dürfen die Abnehmer nicht schlechter stellen, als die vergleichsweise entsprechenden Lieferungsbedingungen der Stadtwerke Ha[REDACTED] und sind diesen anzugleichen. Die Wärmelieferungspreise dürfen die Abnehmer nicht schlechter stellen, als die Wärmepreistarife der Stadtwerke Ha[REDACTED]."

Die "Stadtwerke Ha[REDACTED] AG" liefert ihren Abnehmern - und zwar aus einem auf Kohlebasis arbeitenden Heizwerk - Fernwärme aufgrund eines Mustervertrages zu einem Preis, der sich aus einem Jahresleistungspreis und einem Arbeitspreis für die jeweils gelieferte Wärmemenge zusammensetzt. Dabei steht jedem Abnehmer die Auswahl zwischen zwei Tarifen (Wärmepreise I und II) zu. Außerdem enthält Nr. 3 Abs. 6 und 7 des Mustervertrages eine an dem Kohlepreis,

dem Eisenbahnfrachtpreis und dem Stundenlohn eines Arbeiters orientierte Spannungsklausel.

Die Parteien streiten über die Frage, welcher Preis für die Versorgung des Hauses der Kläger durch die Beklagte mit Fernwärme maßgebend ist. Die Kläger sind der Ansicht, sie hätten bereits aufgrund der bestehenden Vereinbarung, ohne daß es des Abschlusses eines gesonderten Versorgungsvertrages bedürfe, Anspruch auf Wärmelieferung zu denjenigen Tarifen, die die Stadtwerke Ha- ihren eigenen Abnehmern tatsächlich in Rechnung stellen. Die Beklagte ist demgegenüber der Ansicht, es sei zunächst der Abschluß eines gesonderten Liefervertrages erforderlich. Für den Inhalt dieses Vertrages sei derjenige Preis maßgebend, den die Stadtwerke verlangen würden, wenn sie das Heizwerk Wettbergen selbst in Betrieb nehmen würden. Folge man dieser Ansicht nicht, so komme als vereinbarendes Lieferpreis derjenige Preis in Betracht, den die Stadtwerke verlangen könnten, wenn sie von der Spannungsklausel in vollem Umfang Gebrauch machen würden; der Umstand, daß die von der Stadt Ha- getragenen Stadtwerke aus kommunal- und sozialpolitischen Gründen die ihnen mit der Spannungsklausel eröffnete Möglichkeit, die Kostensteigerung auf die Abnehmer abzuwälzen, nur zum Teil ausgeschöpft und demgemäß 1973 einen Verlust von 1 700 000 DM in Kauf genommen hätten, dürfe nicht zu Lasten der Beklagten gehen. Hilfsweise beruft sich die Beklagte darauf, daß im Hinblick auf die mit der Ölkrise verbundene erhebliche Verteuerung des Heizöls und die vorgenannte, politisch motivierte Preisgestaltung durch die Stadtwerke der von den Klägern zu zahlende Preis unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage auf einen zumindest kostendeckenden Betrag angehoben werden müsse.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, den Klägern - und zwar wahlweise nach Wärmetarif I oder II - ganzjährig Wärme und Gebrauchswasser nach den Preisen zu liefern, die die Stadtwerke von ihren eigenen Abnehmern verlangen. Das Berufungsgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen und - im wesentlichen zur Klarstellung - auf die Anschlußberufung der Kläger die Beklagte zur Lieferung verurteilt sowie festgestellt, daß die Kläger nicht verpflichtet sind, an die Beklagte mehr als - wahlweise - die Preise der Wärmetarife I oder II der Stadtwerke zu bezahlen. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage in vollem Umfang.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob zwischen den Parteien bereits ein in seinen wesentlichen Punkten hinreichend bestimmter Wärmelieferungsvertrag zustandegekommen ist, oder ob die Kläger lediglich Anspruch auf Abschluß eines derartigen Vertrages haben. Jedenfalls - so meint das Berufungsgericht - ergebe sich aus dem Ineinandergreifen von Kaufvertrag, Baubeschreibung und Reallast, daß den Klägern schon jetzt ein Anspruch auf Lieferung von Fernwärme zu Preisen zustehe, die nicht über denjenigen lägen, die die Stadtwerke Ha■■■■ AG unter Berücksichtigung der Wahlmöglichkeit ihren eigenen Abnehmern tatsächlich in Rechnung stellten.

1. Diese dem Tatrichter vorbehaltene Auslegung einer Individualvereinbarung ist nicht nur rechtlich möglich, sondern nach Ansicht des Senats auch naheliegend.

Dabei bedarf es keines Eingehens auf die von der Revision in den Vordergrund ihrer Erörterungen gestellte Frage, ob sich im Hinblick auf §§ 1105, 1108 BGB allein aus dem Inhalt der Reallast und der in ihr niedergelegten dinglichen und persönlichen Verpflichtung zur Lieferung von Wärme und Gebrauchswasser Anhaltspunkte für den maßgeblichen Lieferpreis - als Gegenleistung für die Bereitstellung der Wärme - herleiten lassen. Das Berufungsgericht hat die Preisvereinbarung nicht in erster Linie dem Inhalt der Reallast entnommen, sondern auf Abschnitt L des notariellen Kaufantrages vom 18. Januar 1972 und die dort in Bezug genommene Baubeschreibung vom 7. Dezember 1970 abgestellt, nach der "der Preis für die Wärmeeinheit dem von städtischen Fernheizwerken geforderten Wert entspricht". Wenn es in diesem Zusammenhang ergänzend auch die Bestimmung der Reallast anführt, nach der "die Wärmelieferungspreise die Abnehmer nicht schlechter stellen dürfen, als die Wärmepreistarife der Stadtwerke Ha[REDACTED]", so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden und hält sich im Rahmen einer umfassenden tatrichterlichen Würdigung und Auslegung. Daß dabei die Reallast die Tarife der Stadtwerke Ha[REDACTED] AG als Vergleichsgröße nennt, während in der Baubeschreibung nur von "städtischen Fernheizwerken" die Rede ist, findet seine zwanglose Erklärung in dem Umstand, daß sich die von der Zweigniederlassung Ha[REDACTED] der Beklagten erstellte Baubeschreibung ersichtlich an ein überregional verwendetes Musterformular der Beklagten anlehnt.

2. Die Auslegung durch das Berufungsgericht, daß nicht die von den Stadtwerken Ha[REDACTED] AG bei einer etwaigen Übernahme des Heizwerkes Wettbergen dann von den Klägern geforderten Preise, sondern die von den Stadtwerken ihren eigenen Abnehmern in Rechnung gestellten Beträge für das Verhältnis der Parteien untereinander

maßgebend sein sollten, entspricht, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler ausführt, auch der bei Vertragschluß gegebenen Interessenlage. Die Kläger standen vor der Frage, ob sie in ihrem Haus auf eine eigene Wärmeerzeugung verzichten, sich der Belieferung durch ein von der Beklagten errichtetes Heizwerk anschließen und sich damit in eine langfristige Abhängigkeit zu diesem Werk begeben wollten. Für diese Erwägung waren die ihnen künftig erwachsenden Kosten und das Vertrauen auf deren Kontinuität von ausschlaggebender Bedeutung. Die Preise, die die Stadtwerke der nahegelegenen Stadt Ha[REDACTED] ihren Abnehmern abverlangten und unter Berücksichtigung der Spannungsklausel allenfalls künftig abverlangen konnten, stellten hierbei aus der Sicht der Kläger einen überschaubaren Faktor dar, der ihnen die zu treffende Entscheidung nicht unwesentlich erleichterte. Die Erwägung, welche Preise die Stadtwerke verlangen würden, wenn sie das Heizwerk Wet[REDACTED] selbst übernehmen würden - eine nach den Feststellungen des Berufungsgerichts schon deshalb rein hypothetische Erwägung, weil eine solche Möglichkeit jedenfalls bei Vertragsabschluß nicht in Betracht gezogen war -, ermöglichte den Klägern den von ihnen anzustellenden Kostenvergleich dagegen nicht. Im übrigen gab ihnen allein schon der Umstand, daß die Stadtwerke von der Stadt Ha[REDACTED] getragen wurden, eine gewisse Sicherheit, daß Preisanhebungen aus kommunal- oder sozialpolitischen Motiven auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben würden. Andererseits brachte nach den - auch von der Revision nicht in Zweifel gezogenen - Feststellungen des Berufungsgerichts jedenfalls bei Vertragsabschluß die Versorgung der Kläger nach den Tarifen der Stadtwerke der Beklagten deswegen einen nicht unerheblichen Gewinn, weil sie die Wärmeerzeugung nicht

wie die Stadtwerke auf Kohlebasis, sondern durch das damals wesentlich preisgünstigere Heizöl durchführte; auch von der damaligen Interessenlage der Beklagten her erscheint die vom Berufungsgericht getroffene Auslegung daher durchaus sinnvoll.

3. Entsprechendes gilt für die Frage, ob die Beklagte zu Tarifen zu leisten hat, die von den Stadtwerken tatsächlich gefordert werden, oder ob sie verlangen kann, so gestellt zu werden, als hätten die Stadtwerke die ihnen durch die Spannungsklausel jeweils eröffneten Möglichkeiten einer Preisanhebung in vollem Umfang ausgeschöpft. Berücksichtigt man, daß die Baubeschreibung von dem "geforderten Wert" spricht, so ist die vom Berufungsgericht getroffene Auslegung, maßgebend sei der Betrag, den die Stadtwerke ihren eigenen Abnehmern tatsächlich abverlangten, schon vom Wortlaut her nahezu zwingend. Im übrigen entspricht auch nur eine solche Auslegung dem ersichtlichen Interesse und den Vorstellungen der Kläger bei Vertragsabschluß, hinsichtlich der Zahlungspflicht den vergleichbaren Abnehmern im Stadtgebiet Ha[REDACTED] gleichgestellt zu werden und damit an dem aus kommunalpolitischen Gründen zu erwartenden Niedrighalten der Wärmepreise in vollem Umfang teilzuhaben.

II. Aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen ist die Beklagte mithin verpflichtet, die Kläger auch weiterhin mit Fernwärme und Gebrauchswasser zu beliefern, - und zwar zu Preisen, die unter Einschluß der Wahlmöglichkeit zwischen den Wärmetarifen I und II nicht über den Beträgen liegen, die die Stadtwerke Ha[REDACTED] ihren eigenen Abnehmern abverlangen. Von dieser Verpflichtung kann sich die Beklagte auch nicht durch Berufung auf einen angeblichen Wegfall der Geschäftsgrundlage - und zwar insbesondere

unter dem Blickwinkel der nachträglich eingetretenen Äquivalenzstörung zwischen Leistung und Gegenleistung und der dadurch nach Treu und Glauben gebotenen Preis-
anpassung (§ 242 BGB) - lösen.

1. Soweit sich die Beklagte in den Vorinstanzen in erster Linie auf den mit der Ölkrise verbundenen starken Anstieg der Rohölpreise und die damit für sie verbundene übermäßige Kostenbelastung gegenüber dem mit Kohle betriebenen Fernheizwerk der Stadtwerke berufen hatte, ist dieser Gesichtspunkt deswegen unbeachtlich, weil sich nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts nach Beendigung der sogen. Ölkrise die Preise für Kohle und Heizöl wieder weitgehend auf die frühere Relation eingependelt haben, die Berufung auf eine Äquivalenzstörung aber in aller Regel bei Dauerschuldverhältnissen ein Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung über einen längeren Zeitraum voraussetzt. Auch die Revision will offenbar gegen diese Feststellungen des Berufungsgerichts keine Einwendungen erheben. Im übrigen fehlt es an einer substantiierten Darstellung der Beklagten, welche vergeblichen Bemühungen sie unternommen hat, durch etwaige langfristige Umstellung ihrer Energiebasis die für sie nachteilige Kostenentwicklung aufzufangen. Unterschiedliche Entwicklungen der Preise zwischen Kohle und Öl, sofern sie nicht extrem ungünstig für die Beklagte sind, gehören aber zum allgemeinen unternehmerischen Risiko, das die Beklagte bei der - zunächst für sie unstreitig günstigen - Wahl von Heizöl als Wärme-
erzeugungsquelle eingegangen ist und das sie daher unter dem Gesichtspunkt der Vertragstreue tragen muß.

2. Es bleibt mithin die Frage, ob die Beklagte eine Anpassung der Preise an die allgemeine Kostenentwicklung unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls oder Fehlens der Geschäftsgrundlage deswegen verlangen kann, weil die Stadtwerke den Kostenanstieg nicht voll im Rahmen der vertraglich gegebenen Möglichkeiten an die Abnehmer weitergegeben haben, - ein Verhalten, das ihr, der Beklagten, eine auch nur kostendeckende Wärmeversorgung unmöglich gemacht habe. Auch das hat das Berufungsgericht - jedenfalls im Ergebnis - zutreffend verneint.

a) Für die Möglichkeit, eine Vertragspflicht unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls oder der Änderung der Geschäftsgrundlage an die veränderten Verhältnisse anzupassen, ist - und das gilt auch für den Fall einer nachträglichen Äquivalenzstörung, wie er nach der Behauptung der Beklagten hier vorliegt - nur unter ganz eng begrenzten Voraussetzungen Raum. So hat die Rechtsprechung seit jeher daran festgehalten, daß der das gesamte Schuldrecht beherrschende Grundsatz der Vertragstreue nur dann zurücktreten muß, wenn anders ein untragbares, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin unvereinbares Ergebnis nicht zu vermeiden wäre (vgl. etwa Senatsurteile vom 11. Juli 1958 - VIII ZR 96/57 = WM 1958, 1226 = NJW 1958, 1772 sowie vom 9. Dezember 1970 - VIII ZR 245/68 = WM 1971, 214 = LM BGB § 242 [Bb] Nr. 61; BGH Urteil vom 29. März 1974 - V ZR 128/72 = WM 1974, 427 = NJW 1974, 1186, jeweils m.w.Nachw.). Insbesondere sind Umstände, die nach dem Vertragszweck erkennbar in den Risikobereich nur des einen Vertragsteiles fallen, grundsätzlich - von dem hier nicht vorliegenden Sonderfall einer Verbindlichkeit, die dem Unterhalt des Berechtigten zu dienen bestimmt ist, abgesehen (BGHZ 61, 31) - nicht geeignet, dem hierdurch betroffenen Vertragsteil eine Berufung

auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu ermöglichen (vgl. Senatsurteil vom 6. Juli 1964 - VIII ZR 41/63 = WM 1964, 1025 = LM BGB § 242 [B b] Nr. 47 m.w.Nachw.).

So aber lagen die Umstände hier. Die Beklagte hatte die Anbindung ihrer Heizkostenforderung an die entsprechenden Tarife der Stadtwerke durch den von ihr formularmäßig aufgestellten Kaufantrag, in dem auf ihre Baubeschreibung Bezug genommen war, sowie durch die von ihr bewilligte Reallast selbst in das Vertragsverhältnis der Parteien eingeführt. Sie mußte zumindest mit der naheliegenden Möglichkeit rechnen, daß die Stadtwerke, deren Aktien sämtlich von der Stadt Hannover gehalten wurden, aus politischen Erwägungen einen etwaigen Kostenanstieg weitgehend zu Lasten ihrer eigenen Rentabilität auffangen und jedenfalls nicht in vollem Umfang an ihre Abnehmer weitergeben würden; dies umso mehr, als die Stadtwerke noch in einem im Juli 1971 herausgegebenen und auch der Beklagten zugänglichen allgemeinen Rundschreiben zu ihrer Absicht, ihre Preise zum 1. September 1971 zu erhöhen, ausdrücklich darauf hingewiesen hatten, daß sie die ihr mit der Spannungsklausel mögliche Preiserhöhung nur zu einem Drittel ausschöpfen wollten. Wenn bei dieser Sachlage die Beklagte Anfang 1972 meinte, den von den Stadtwerken verlangten Preis als auch für sie verbindlich zusagen zu können, so fiel die spätere Entwicklung ausschließlich in ihren Risikobereich.

c) Eine Berufung auf die Änderung der Geschäftsgrundlage ist mithin der Beklagten gegenüber den Klägern, die nicht zuletzt im Vertrauen auf die hier streitige Zusage auf eine Beheizung ihres Hauses durch eine eigene Heizung verzichtet hatten, verwehrt. Dabei kann zugunsten der Beklagten unterstellt werden, daß sie auf der Grundlage

19

der von den Stadtwerken geforderten Preise bei dem Betrieb des Heizwerkes Wet [REDACTED] einen jährlichen Verlust von 58 000 DM hinnehmen muß; denn dieser Verlust fällt allein in ihr unternehmerisches Risiko. Zwar nimmt Larenz (Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung, 3. Aufl., S. 90) bei einem auf unbegrenzte Zeit eingegangenen Dauerschuldverhältnis - und darum handelt es sich hier (vgl. BGHZ 64, 288) - eine zur Vertragsanpassung führende Äquivalenzstörung schon dann an, wenn die zur Erfüllung der Vertragsleistung notwendigen Aufwendungen das vereinbarte Entgelt dauernd übersteigen. Die von ihm in Bezug genommene Entscheidung des schweizerischen Bundesgerichts (aaO S. 57) zeigt jedoch, daß es sich ersichtlich auch nach seiner Auffassung um "billigerweise nicht vorauszusehende Umstände" handeln muß, die zu einer Äquivalenzstörung geführt haben, - und gerade das war hier, wie oben dargelegt, nicht der Fall. Auf die weitere Frage, ob die Beklagte nicht verpflichtet und in der Lage wäre, durch - wenn auch zunächst Kosten verursachende - Rationalisierung des Heizwerkes und ggfls. eine Umstellung auf eine andere Energiequelle den Verlust abzubauen, kommt es daher nicht an.

d) Aber auch die von der Revision angeschnittene Frage, ob eine Vertragsanpassung von der betroffenen Partei jedenfalls - und zwar auch im Interesse anderer Gläubiger - dann verlangt werden kann, wenn andernfalls das Kapital des Verpflichteten im Laufe der Zeit aufgezehrt würde, stellt sich hier nicht. Die Beklagte ist eine große, überregionale Bauträgersgesellschaft, die - jedenfalls zunächst - das Heizwerk als Nebenbetrieb selbst führte. Daß sie nicht in der Lage ist, den ihr bei Betrieb des Heizwerkes entstehenden jährlichen Verlust von 58 000 DM in anderen Geschäftszweigen aufzufangen,

hat sie nicht einmal behauptet. Soweit sie im übrigen nunmehr versucht, die von ihr den Klägern gegenüber übernommene Verpflichtung durch einen Dritten, an den sie das Heizwerk verkaufen will oder bereits verkauft hat, erfüllen zu lassen, berührt dies die für die Rechtsbeziehungen der Parteien allein entscheidende Frage, ob der Beklagten die ursprünglich versprochene Leistung noch zumutbar ist, nicht.

III. Die Revision konnte mithin keinen Erfolg haben. Sie war daher - mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO - zurückzuweisen.

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Wolf

Merz

Treier