

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

II. WoBauG § 6; WoBindG 1965 §§ 8, 8a, 8 b; NMV 1970  
§§ 20-27, 29; BGB § 259

- a) Hat der Mieter preisgebundenen Wohnraumes auf Veranlassung des Vermieters mit dem von diesem bezeichneten Versorgungsunternehmen einen Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen, so ist auf die Rechtsbeziehungen zwischen ihm und dem Wärmelieferanten das Mietpreisrecht auch nicht entsprechend anwendbar.
  
- b) Der Wärmelieferant ist nicht verpflichtet, dem Mieter über die Gestehungskosten der Wärmeherstellung und -lieferung Rechnung zu legen.

BGH, Urt. v. 6. Dezember 1978 - VIII ZR 273/77 - OLG Schleswig  
LG Itzehoe

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 273/77

### URTEIL

Verkündet am  
6. Dezember 1978  
Scheibl,  
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Karl-Fred P [REDACTED], R [REDACTED] Ring [REDACTED]  
in E [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die F [REDACTED] U [REDACTED]-V [REDACTED]-GmbH, K [REDACTED]  
in H [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäftsführer Hans-Joachim  
Gudian und Hermann W [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Dezember 1978 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Hiddemann, Wolf, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 7. Oktober 1977 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin, ein Tochterunternehmen der E AG, betreibt in E-R ein Fernheizwerk, das aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Konzernmutter und der Baugesellschaft N H von der Firma E AG zur Beheizung zahlreicher Neubauwohnungen der N H in E-H errichtet worden ist. Der Beklagte bewohnt eine dieser Wohnungen. Sie ist nach 1960 im sozialen Wohnungsbau fertiggestellt worden und unterliegt der Mietpreisbindung, weil sie mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 II. WoBauG gefördert worden ist.

Im Mietvertrag mit der N H verpflichtete sich der Beklagte, einen Wärmelieferungsvertrag (WLV) mit der Klägerin abzuschließen. Das geschah am 26. Oktober 1971. In dem Wärmelieferungsvertrag ist u.a. bestimmt:

"§ 1 Gegenstand des Vertrages

Die Favorit liefert dem Abnehmer durch das Heizwerk "E- R" Wärme für Raumheizung für die oben näher bezeichnete Wohnung des Abnehmers von insgesamt 63,71 qm Wohnfläche.

§ 2 Wärmepreis

Der Preisberechnung liegen nachstehende Basispreise (Stand: 1. Mai 1968) zugrunde, die gemäß Abschnitt V der Allgemeinen Bedingungen entsprechend der Kostenentwicklung zu den jeweils geltenden Preisen führen. Die im Zeitpunkt des Beginns der Wärmeversorgung geltenden Preise - vorbehaltlich etwaiger sich für das laufende Abrechnungsjahr noch ergebender Preisänderungen - sind aus der beiliegenden Preisübersicht zu entnehmen.

Der Wärmepreis setzt sich zusammen:

- a) Grundpreis für Raumheizung je qm Wohnfläche DM 2,95/Jahr
- b) Arbeitspreis für Raumheizung je Giga-Kalorie (Gcal) von der Heizzentrale abgegebene Wärme DM 14,95
- c) Meß- und Abrechnungsgebühr je Wohnung DM 6/Abrechnung  
zuzüglich Umsatzsteuer.

.....

§ 4 Allgemeine Bedingungen

Im übrigen gelten die "Allgemeinen Bedingungen der Favorit für die Lieferung von Wärme aus dem Heizwerk E- R", die Bestandteil dieses Vertrages sind. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform."

In den AGB der Klägerin heißt es u.a.:

"II. Pflichten des Abnehmers

1. Der Abnehmer ist grundsätzlich verpflichtet, während der Dauer des Wärmelieferungsvertrages Wärme nur von dem Heizwerk zu beziehen, solange die Favorit Wärme liefern kann. Er verzichtet

ausdrücklich darauf, eine eigene Wärme-  
zeugungsanlage zu betreiben oder von dritter  
Seite Wärme zu beziehen.....

IV.

.....

4. Der Abnehmer leistet ... eine Abschlagszahlung von einem Zwölftel der ... für das gesamte Abrechnungsjahr zu erwartenden Wärmekosten.

.....

6. Die Favorit kann die Höhe der Abschlagszahlungen innerhalb eines laufenden Abrechnungsjahres neu festsetzen, wenn sich die bisherigen Abschlagszahlungen auf Grund des laufenden Wärmeverbrauchs des Abnehmers oder sonstiger Umstände, insbesondere einer Veränderung des Wärmelieferpreises als nicht mehr angemessen erweisen.

V. Preisänderung

1. Verändern sich die Kosten der Wärmeerstellung und/oder -lieferung, so werden die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Wärmepreise von der Favorit den veränderten Verhältnissen angepaßt.

....."

Die Anpassung der Wärmepreise an veränderte Verhältnisse nahm die Klägerin nach ihren Allgemeinen Bedingungen aufgrund von Wärmepreisänderungsformeln vor, auf die sich die E AG mit der N H in dem sogenannten Hauptvertrag über die Wärmelieferung für die Wohnungen in E H geeinigt hatte. Ihre Anwendung setzt voraus, daß sich einer der darin genannten Kostenfaktoren um mehr als 8 % ändert. Eine Änderung öffentlicher Abgaben für Heizöl führt zur Preisangleichung auch wenn sie unter 8 % liegt. Zu den den Wärmepreis (= Grundpreis und Arbeitspreis für die Raumheizung) nach Maßgabe der Formeln bestimmenden Kostenfaktoren gehören

der durchschnittliche Bruttoverdienst der chemischen Industrie (ohne Chemiefaserindustrie) im Bundesgebiet veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt für Oktober des jeweiligen Abrechnungsjahres (Ausgangswert: Oktober 1965 = 5,85 DM),

der Jahresdurchschnittspreis für schweres Heizöl frei Betrieb des gewerblichen Verbrauchers bei Abnahme von mindestens 15 t für das im Abrechnungsjahr auslaufende Kalenderjahr einschließlich öffentlicher Abgaben veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Ausgangswert: 1968 79,13 DM/t)

und der

durchschnittliche Index für elektrischen Strom bei Abgabe an gewerbliche Betriebe ohne Umsatzsteuer für das im Abrechnungsjahr auslaufende Kalenderjahr veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Ausgangswert 1968 = 102,4 DM).

Zusammen mit der Erteilung der Heizkostenabrechnung für die Heizperiode 1973/74 unterrichtete die Klägerin ihre Abnehmer davon, daß aufgrund der Kostenentwicklung bei den Heizölpreisen, bei den Lohnsteigerungen und den Strompreissteigerungen für die Heizperiode 1974/75 mit einer erheblichen Preissteigerung gerechnet werden müsse, die wegen der extrem niedrigen Wärmekosten der Heizperiode 1973/74 ca. 50 % betragen könne. Die Einzelheiten der die Preiserhöhung bestimmenden Faktoren wurden den Mietern mitgeteilt und erläutert. Mit der Abrechnung für 1973/74 verlangte die Klägerin entsprechend hohe Vorauszahlungen für die Heizperiode 1974/75.

Gegen die Erhöhung der Vorauszahlungen setzten sich die betroffenen Mieter der H [REDACTED] Wohnanlage zur Wehr. Sie beanstandeten die Abrechnungsmethode der Klägerin und gründeten zur Durchsetzung ihrer Interessen die "Bürgerinitiative H [REDACTED] e.V.". Erster Vorsitzender ist der Beklagte. Ein Versuch der Klägerin, mit einem weiteren Rundschreiben ihre Abnehmer davon zu überzeugen, daß ihr Vorgehen notwendig und gerechtfertigt sei, scheiterte. Mündliche Erörterungen mit der Bürgerinitiative und der von den Parteien geführte Schriftwechsel führten zu keiner Einigung. Die Beteiligten kamen jedoch überein, durch einen Musterprozeß gerichtlich klären zu lassen, ob die Klägerin berechtigt ist, die Heizkostenpreise nach den Wärmepreisänderungsformeln anzupassen und ob sie die Pflicht hat, den Abnehmern über die Gestehungskosten der Wärmeherstellung und Wärmelieferung Rechnung zu legen.

Die Klägerin hält sich nicht für verpflichtet, die Veränderung ihrer Gestehungskosten nachzuweisen. Mit ihrem Begehren

festzustellen,

1. daß sie berechtigt sei, bei Erstellung ihrer Heizkostenabrechnung gegenüber dem Beklagten sowohl für die Heizperiode 1974/75, als auch für die folgenden Heizperioden die Wärmepreisänderungsformeln ihre Lieferungsbedingungen zugrunde zu legen und auf dieser Basis die monatlichen Abschlagszahlungen der Abnehmer anzupassen;

2. daß sie nicht verpflichtet sei, über die Gestehungskosten der Wärmeerstellung und -lieferung Rechnung zu legen,

hatte die Klägerin in beiden Vorinstanzen Erfolg.

Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt der Beklagte das Klageabweisungsbegehren weiter.

#### Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

I. Die Vorinstanzen haben darin recht, daß die Klägerin berechtigt ist, das vom Beklagten für die Lieferung von Fernwärme geschuldete Entgelt nach den Wärmepreisänderungsformeln gemäß § 7 des von der N■■■■H■■■■ und der E■■■■ AG geschlossenen Hauptvertrages zu berechnen. Die Wärmepreisänderungsformeln sind gemäß § 4 i.Vbg. mit Nr. V AGB der Klägerin Bestandteil des WLV vom 26. Oktober 1971.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Vereinbarung der Wärmepreisänderungsformeln sei nicht wegen Verstoßes gegen miethpreisrechtliche Vorschriften (§ 134 BGB) nichtig.

Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Es besteht kein Streit darüber, daß die Klägerin der unmittelbaren Geltung des Mietpreisrechts für Wohnungen,



die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind (§ 6 II. WoBauG, §§ 1 Abs. 3, 8 Abs. 5 WoBindG), nicht unterliegt, weil sie nicht Vermieterin ist.

b) Die Revision meint, die Erwägungen des Berufungsgerichts, mit denen es eine "entsprechende Anwendung" der Vorschriften über die gesetzliche Mietpreisbindung abgelehnt habe, hielten einer Nachprüfung nicht stand.

Eine Erstreckung mietpreisrechtlicher Vorschriften auf Personen außerhalb von Mietverträgen über preisgebundenen Wohnraum käme nur in Betracht, wenn anderenfalls der Zweck der Preisbindung vereitelt würde. Das trifft im vorliegenden Falle indessen nicht zu.

aa) Die vom Beklagten gemietete Wohnung ist öffentlich gefördert, § 6 II. WoBauG. Sie darf vom Verfügungsberechtigten gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 WoBindG nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen werden, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum ist nach §§ 8 a und 8 b WoBindG zu berechnen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 WoBindG). Einzelheiten regelt die Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundenen Wohnraum (Neubau-mietenverordnung = NMV). Als zulässige Miete für öffentlich geförderte Wohnungen umfaßt die Kostenmiete gemäß § 3 Abs. 1 NMV die Einzelmiete sowie Umlagen, Zuschläge und Vergütungen, soweit diese nach §§ 20 bis 27 NMV zulässig sind. Der Mieter preisgebundenen Wohnraums genießt mithin für die von ihm geschuldete Gegenleistung umfassenden preisrechtlichen Schutz. Umlegungsfähige Betriebskosten, die der Mieter neben der Einzelmiete zu tragen hat, sind u.a. die Kosten der Versorgung

mit Fernwärme, sofern sie nicht schon in die Einzelmiete eingerechnet worden sind (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 NMV). Zu den Kosten der Versorgung mit Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (§ 22 Abs. 4 NMV). Sie dürfen nach der Wohnfläche der beheizten Räume, nach der Fläche der Heizkörper oder nach einem anderen, dem Wärmeverbrauch Rechnung tragenden Maßstab umgelegt werden (§ 22 Abs. 4 Satz 2 NMV i.Vbg. mit Abs. 2). Umlegungsfähig sind danach die gesamten Kosten des Fernwärmebezugs, die der Vermieter gegenüber dem - seiner Wirtschaftseinheit fremden - Fernheizwerk zu erbringen hat. Das gilt auch dann, wenn darin Beträge für Abschreibungen, Zinsen, Reparaturkosten, Kosten der Verwaltung und ein Unternehmergewinn enthalten sind (vgl. dazu Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Teil-Bd. IV, NMV § 22 Anm. 4 und II. BV § 27 Anm. 6 c; Kammergericht, Urteil vom 18. Februar 1974 - 8 U 26/73 -). Bei den nicht "zur Wirtschaftseinheit" gehörenden Anlagen handelt es sich regelmäßig um selbständige Unternehmen, die, jedenfalls soweit sie privatrechtlich organisiert sind, den Wärmepreis kaufmännisch kalkulieren. Die Auffassung der Revision, der Vermieter dürfe mit einem Wärmelieferanten nur unter Beachtung des Kostendeckungsprinzips abschließen, findet in den Mietpreisvorschriften keine Stütze, soweit damit gemeint ist, der Vermieter dürfe nur mit Wärmelieferanten abschließen, die auf Gewinn verzichten.

Maßgebend für die Umlage der Betriebskosten beim Fremdbezug von Fernwärme durch den Eigentümer/Vermieter sind danach der Wärmelieferungsvertrag, die AGB des Lieferanten, soweit sie wirksam vereinbart worden sind und die jeweilige Preisformel (Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO II. BV § 27 Anm. 6 c).

bb) Das Berufungsgericht hat deshalb darin recht, daß die miethpreisrechtlichen Vorschriften nicht in einen Wärmelieferungsvertrag zwischen der Klägerin und der Neuen Heimat eingreifen würden. Gesetz- und Verordnungsgeber haben einerseits respektiert, daß der Eigentümer/Vermieter die Kosten der Fernwärmeversorgung nicht anders, wie etwa das Wassergeld, zu entrichten hat. Andererseits ist das Prinzip gewahrt, das es ihm verwehrt, über eigene Aufschläge zu den Betriebskosten wirtschaftliche Vorteile zu erzielen.

cc) Hätte danach die N. H. einen Wärmeversorgungsvertrag der in Rede stehenden Art mit der Klägerin abschließen dürfen, ohne damit gegen das Mietpreisrecht für preisgebundenen Wohnraum zu verstoßen (vgl. den der Entscheidung des Kammergerichts vom 18. Februar 1974 zugrunde liegenden Sachverhalt), so kann darin, daß sie statt dessen ihre Mieter veranlaßte dies zu tun, keine Umgehung des Schutzzwecks der Preisbindung gesehen werden. Für die Mieter wirken sich beide Fallgestaltungen wirtschaftlich in gleicher Art und Weise aus.

2. Das Berufungsgericht hat ferner darin recht, daß die Wärmepreisänderungsformeln auch nicht wegen Sittenwidrigkeit nichtig sind (§ 138 BGB), weil sie in Ausnutzung einer Monopolstellung zu unangemessenen Wärmepreisen führten.

a) Öffentlich-rechtlich und privatrechtlich organisierten Versorgungsunternehmen ist häufig eine räumlich begrenzte Monopolstellung gemeinsam. Ohne eine derartige Position wären sie nicht in der Lage, Wasser, Gas, Strom oder Wärme zu tragbaren Bedingungen zu liefern. Die hohen Investitions- und Unterhaltungskosten dieser Unternehmen erfordern eine durch überschaubaren Bedarf gesicherte Kalkulationsgrundlage.

Darauf hat der erkennende Senat wiederholt, u.a. im Urteil vom 7. Mai 1975 - VIII ZR 210/73 (= NJW 1975, 1268, 1269 = WM 1975, 623) hingewiesen. An dieser Auffassung wird festgehalten.

b) Das Berufungsgericht hat zutreffend ausgeführt, die inhaltliche Ausgestaltung der Wärmepreisänderungsformeln biete keinen Anhaltspunkt dafür, sie könnten der Klägerin auf Kosten ihrer Abnehmer ungerechtfertigte, mit dem Anstandsgefühl aller billig und gerecht denkenden Bevölkerungskreise nicht zu vereinbarende Vorteile bringen. Die Formeln für die Berechnung des Grund- und Arbeitspreises berücksichtigen typische variable und nicht variable Kostenfaktoren der Wärmeerzeugung. Das zieht auch die Revision nicht in Zweifel. Ihre Verknüpfung mit der statistisch ermittelten durchschnittlichen Erhöhung (oder Ermäßigung) in dem im Abrechnungszeitraum auslaufenden Kalenderjahr begegnet keinen Bedenken. Die Klägerin ist in der Kalkulation des Wärmepreises grundsätzlich frei. Konkretes Zahlenmaterial, das überhöhtes Gewinnstreben belegen würde, ist nicht vorgelegt worden. Die Ansicht der Revision, die Klägerin müsse sich durch entsprechenden Sachvortrag entlasten, beruht auf Rechtsirrtum, wenn dieser Vorwurf, wie in der Revisionsbegründung des Beklagten geschehen, über pauschales Mißtrauen gegenüber Mineralölkonzernen nicht hinausgeht. Dabei verkennt der Senat die besondere Verantwortung der Mineralölgesellschaften für das Preisgefüge in der Gesamtwirtschaft nicht. Wegen der Bilanzveröffentlichungspflicht, der jedenfalls die Konzernmutter der Klägerin unterworfen ist und durch Preisvergleichsmöglichkeiten ist dem Abnehmer von Fernwärme die Möglichkeit gegeben, zumindest Anhaltspunkte für eine sittenwidrige Preisgestaltung darzutun. Nach der

Überzeugung des erkennenden Senats sind Preiserhöhungsvereinbarungen für Versorgungsleistungen auf der Grundlage von Durchschnittswerten sachgerecht ausgewählter Kostenfaktoren verbraucherneutral, weil sie die Preisentwicklung vom wirtschaftlichen Schicksal des einzelnen Versorgungsunternehmens, das nicht immer positiv verlaufen muß, lösen.

II. 1. Das Berufungsgericht meint, die Klägerin sei nicht verpflichtet, dem Beklagten über die Gestehungskosten der Wärmeerzeugung und -lieferung Rechnung zu legen. Eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung über eine Rechnungslegung sei nicht geschlossen worden. Eine Sachlage, die den gesetzlich geregelten Fällen einer Rechnungslegungspflicht entspreche, sei im vorliegenden Rechtsstreit nicht festzustellen. Die Verpflichtung treffe die Klägerin auch nicht als vertragliche Nebenpflicht nach § 242 BGB, denn sie besorge mit der Wärmeerzeugung allein ihre eigenen Angelegenheiten. Auf mietpreisrechtliche Vorschriften (§ 29 NMV) könne der Anspruch auf Rechnungslegung nicht gestützt werden. Unmittelbare Anwendung finde § 29 NMV nicht, weil die Klägerin nicht Mietvertragspartei sei; eine entsprechende Anwendung scheitere bereits daran, daß bei der Umlage von Fernwärme gerade keine Aufgliederung der Kosten stattfinde. Die Preisänderungsformeln seien dem Beklagten bekannt. Die Änderung der maßgeblichen Kostenfaktoren ergebe sich aus den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts.

2. Die Auffassung des Berufungsgerichts begegnet keinen Bedenken.

a) Der Gesetzgeber hat die Voraussetzungen einer Pflicht zur Rechnungslegung nicht allgemein, sondern nur im Zusammenhang bestimmter Einzelfälle (z.B. §§ 666, 675, 681 Abs. 2, 713 BGB) geregelt. Aus den Einzelfällen läßt sich jedoch der Grundsatz ableiten, daß rechenschaftspflichtig ist, wer fremde Angelegenheiten oder solche, die zugleich fremde und eigene sind, besorgt (RGZ 73, 286). Der erkennende Senat hat zuletzt im Urteil vom 18. Januar 1978 - VIII ZR 262/76 - (= WM 1978, 373) darauf hingewiesen, daß eine besondere rechtliche Beziehung bereits bestehen müsse, aus der Auskunftspflicht und Rechenschaftspflicht erwachsen (vgl. auch RGZ 110, 1, 16).

b) Die Parteien haben mit dem Wärmelieferungsvertrag eine Vereinbarung geschlossen, die den Regeln des Kaufrechts unterliegt. Austauschverträge enthalten grundsätzlich keine Pflicht zur Rechnungslegung, weil ihnen das Element der Besorgung fremder Angelegenheiten nicht innewohnt. Mit der Kalkulation des Kaufpreises nimmt der Verkäufer seine ur-eigensten Belange wahr. Auch wenn, wie in den Versorgungsverträgen, Leistung und Gegenleistung auf Dauer angelegt sind, ändert dies nichts daran, daß die Vertragsparteien nicht zur wechselseitigen Interessenwahrung verpflichtet sind.

In den in diesem Rechtsstreit vorgelegten Urteilen aus den Tatsacheninstanzen, die zum Teil die Klägerin betreffen (LG Düsseldorf, Urteil vom 7. August 1970; Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg, Urteil vom 5. Juli 1973; Kammergericht, Urteil vom 18. Februar 1974; LG Hamburg, Urteil vom 27. Mai 1975; LG Düsseldorf vom 22. Dezember 1975; LG Hamburg, Beschluß vom 15. Januar 1976; AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 11. März 1976; LG Hamburg, Urteil vom 30. September 1976 mit Bezug auf AG Hamburg, Urteil vom 2. April 1975;

AG Düsseldorf, Urteil vom 24. Dezember 1976; AG Düsseldorf, Urteil vom 23. Mai 1977) wird vom Landgericht Düsseldorf (Urteil vom 7. August 1970) der Standpunkt vertreten, es möge zwar zweifelhaft sein, ob die Erteilung von Belegen bei Wärmelieferungsverträgen üblich sei, die vertragliche Treuepflicht gebiete es aber, daß der Wärmelieferant die Unterlagen über die Wirtschaftlichkeitsberechnung gegenüber solchen Mietern nicht zurückhalte, die sich durch Sonderregelungen des "sozialen Mietrechts" und dadurch geschützt fühlen dürften, daß der Vermieter sich als gemeinnützig bezeichne. Diese Ansicht ist nicht frei von Rechtsirrtum. Das soziale Mietrecht verbietet, wie oben unter I. 1. b) dargelegt worden ist, dem Vermieter nicht, die gesamten Kosten des Fremdbezugs von Fernwärme auf die Mieter umzulegen. Ist dem Abnehmer, wie im vorliegenden Fall und in dem vom Landgericht Düsseldorf vom 7. August 1970 entschiedenen Rechtsstreit bekannt, daß die Wärme von einem Fernheizwerk, also von einem Dritten, geliefert wird, so ist unerfindlich, weshalb er sich im Hinblick auf die Gemeinnützigkeit der Vermieter-Gesellschaft preisrechtlich geschützt fühlen durfte.

Das Kammergericht (Urteil vom 18. Februar 1974) hat gemeint, der Vermieter besorge mit der Abwicklung des Wärmelieferungsvertrages Angelegenheiten der Mieter, weil er die Kosten in vollem Umfang auf sie abwälzen könne. Abgesehen davon, daß der vorliegende Fall sich im Tatsächlichen von dem der Entscheidung des Kammergerichts zugrunde liegenden dadurch unterscheidet, daß hier die Mieter selbst Wärmelieferungsverträge abgeschlossen haben, würde es zu einer untragbaren Ausweitung des Begriffs der Besorgung fremder Angelegenheiten führen, wenn darunter die Weiterleitung von Abrechnungsunterlagen des Wärmelieferanten seitens des Vermieters an den Mieter zu rechnen wäre.

Ein ganz anderer und vom Kammergericht zutreffend behandelter Gesichtspunkt ist, daß der Mieter vom Vermieter in die Lage versetzt werden muß, den Wärmelieferungsvertrag zwischen diesem und dem Lieferanten und vor allem die darin enthaltene Preisberechnungs- und Preisänderungsformel kennenzulernen. Der Mieter muß in der Tat prüfen können, ob Wärmepreisberechnungen mit dem Vertrag und den vereinbarten Formeln in Einklang stehen. Bei einer solchen Unterrichtung, zu der der Vermieter verpflichtet ist, handelt es sich jedoch nicht um Rechnungslegung i.S. des § 259 BGB.

c) Eine Pflicht der Klägerin, den Abnehmern von Wärme für preisgebundenen Wohnraum die Gestehungskosten der Wärmeerzeugung und -lieferung offenzulegen, kann schließlich nicht aus den Vorschriften der §§ 8 Abs. 1 und 4 WoBindG, 29 Abs. 1 NMV hergeleitet werden. Danach schuldet der Vermieter zwar Auskunft über Ermittlung und Zusammensetzung der zulässigen Miete und Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und sonstige Unterlagen, die die Berechnung der Kostenmiete ermöglichen. Richtig ist auch, worauf das Kammergericht im Urteil vom 18. Februar 1974 hingewiesen hat, daß die Berechnung von Miete und Umlagen durchsichtig sein muß. Abgesehen davon, daß sich eine Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht der Klägerin nur aus entsprechender Anwendung der genannten Vorschriften ergeben könnte, kann der Beklagte von ihr jedoch nicht mehr verlangen, als ihm sein Vermieter an Auskunfts- und Rechnungslegung schulden würde, wenn dieser wie in dem vom Kammergericht entschiedenen Sachverhalt, den Wärmelieferungsvertrag mit der Klägerin abgeschlossen hätte. Bei solcher Fallgestaltung erhielte er die Abrechnung für die gelieferten Wärmemengen und darüber hinaus Kenntnis vom Inhalt des Wärmelieferungsvertrages und der Wärmepreisänderungsformel, nicht aber Auskunft über die der Klägerin erwachsenen



Gestehungskosten für die Wärmeerzeugung und -lieferung  
Alle diese Kenntnisse besitzt der Beklagte aber im vor-  
liegenden Fall ohnehin. Die Änderung der für den Wärme-  
preis maßgeblichen Kostenfaktoren für den zurückliegenden  
Abrechnungszeitraum kann er den Veröffentlichungen des  
Statistischen Bundesamts entnehmen.

III. Der Revision mußte danach der Erfolg versagt  
bleiben. Die Kosten des erfolglosen Rechtsmittels muß  
der Beklagte tragen, § 97 ZPO.

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Wolf

Treier

Dr. Brunotte