ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR WÄRME UND
HEIZKRAFTWIRTSCHAFT - AGFW - E.V.
BEI DEM VERBAND DER ELEKTRIZITÄTSWIRTSCHAFT E.V.



UK/Ut 04.09.2007

Vermerk

Begriff der Fernwärme

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 20. Juni 2007 (VIII ZR 244/06) überraschend eine Differenzierung zwischen Nah- und Fernwärme vorgenommen. In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall war das Haus, in dem sich die Mietwohnung befand, bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses durch ein gewerbliches Versorgungsunternehmen mit Nahwärme versorgt worden. Für die Jahre 2001 bis 2003 ergaben die Heizkostenabrechnungen Nachzahlungsbeträge zu Lasten des Klägers, die dieser jedoch nicht beglich. Nachdem das Mietverhältnis zwischen den Parteien beendet worden war, forderte der Kläger im Mai 2005 seine Kaution sowie ein angebliches Mietguthaben zurück. Die Beklagte hielt dem jedoch die Nachzahlungsbeträge aus den Heizkostenabrechnungen entgegen.

Der BGH gab der Klageforderung statt. Die Parteien hätten die Versorgung mit Nahwärme nicht vertraglich geregelt. Das der Vertrag jedoch auch Kostentragung einer Versorgung mit Fernwärme/Fernwasser regelt, hielt der BGH im vorliegenden Zusammenhang nicht von Bedeutung. Vielmehr sei die Versorgung mit Wärme und Warmwasser im Streitfall nicht mittels Fernwärme, sondern durch sog. Nahwärme erfolgt. Dabei käme es nicht darauf an, ob eine Versorgung durch Nahwärme schon dann nicht mehr anzunehmen sei, wenn sich die Heizungsanlage im Nachbargebäude oder sonst in der Nachbarschaft befände. Im vorliegenden Fall befindet sich die Anlage in dem Gebäude, in dem die Mietwohnung liegt. Nach Auffassung des BGH erfasst die vertraglich genannte Möglichkeit eines Fernwärmebezugs mit Kostentragung durch den Mieter nicht auch die Versorgung mit Nahwärme. Entscheidend ist nach Auffassung des BGH lediglich, dass im vorliegenden Fall die Beklagte Heizwärme und Warmwasser im Wege eines Fremdbezuges von einem Dritten beschaffe.

Diese Differenzierung zwischen Nahwärme und Fernwärme überrascht vor dem Hintergrund der Entscheidung des BGH vom 25. Oktober 1989 (BGH NJW 1990, S. 1181, 1183). In dieser Entscheidung hat der BGH die Entwicklungen, die in die neue Heizkostenverordnung eingeflossen waren berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang betonte er, dass jedenfalls in den Fällen, in denen auch aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Heizungsanlage von einem Dritten nach unternehmenswirtschaftlichen Gesichtspunkten eigenständig Wärme produziert und an andere geliefert wird, es sich um Fernwärme handelt. Der BGH betonte, dass es auf die Nähe der Anlage zu dem versorgten Gebäude ebenso wenig ankommt, wie auf das Vorhandensein eines größeren Leitungsnetzes. Der BGH konnte sich und kann sich auf die amtliche Begründung der Heizkostenverordnung (BR-Dr. 652/80, S. 17) und der Änderungsverordnung vom 19. Januar 1989 (BR-Dr. 494/88, S. 19, 21 und 22) stützen. Der Gesetzgeber wollte ausdrücklich jede Art der eigenständigen gewerblichen Wärmelieferung abdecken ohne Rücksicht darauf, ob sie in Lieferverträgen als Direkt-, Nah- oder Fernlieferung vereinbart oder deklariert wird. Die nach Erlass der AVB-FernwärmeV entwickelten Nah- und Direktwärmeversorgungskonzepte sollten der Fernlieferung rechtlich gleichgestellt werden. Dies wird durch § 1 Abs. 1 Nr. 2 Heizkostenverordnung klargestellt. Daraus ergibt sich mittelbar der Begriff der Fernwärme. Fernwärme ist danach die gewerbliche Versorgung Dritter mit Wärme auf der Grundlage eines Versorgungsvertrages. Auf die räumlichen Verhältnisse kommt es somit nicht mehr an. Sind die genannten Kriterien gegeben, so ist die AVBFernwärmeV anwendbar (Witzel/Topp: Allgemeine Versorgungsbedingungen für Fernwärme, 2. Auflage 1997, S. 45).

Ursula Berkner

070904_Anmerkungen_UK_zu_BGH_Urteil