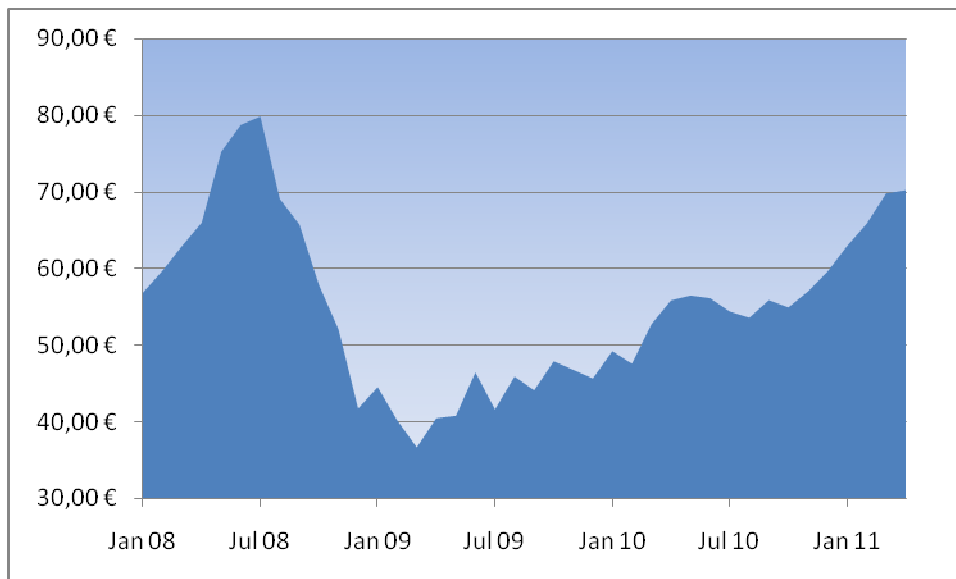


## Wärmelieferungskosten: BGH kippt ausschließliche Bindung an den Ölpreis

Nachdem der Bundesgerichtshof über mehrere Jahre seine Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Preisanpassungsklauseln bei Erdgaslieferungsverträgen verfeinert hatte, stellte sich in Auseinandersetzungen mit Wärmelieferanten immer wieder die Frage, ob diese Rechtsprechung auch auf Wärmelieferungsverträge übertragbar ist. Wärmelieferanten haben insoweit meist argumentiert, dass es für Wärmelieferungsverträge in § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV eine Spezialnorm zur Gestaltung von Preisänderungsklauseln gibt und danach andere Maßstäbe an die Wirksamkeit der Preisänderungsklauseln anzulegen sind.



**Preis für leichtes Heizöl 1**

Für die Preisänderung in Erdgaslieferungsverträgen hatte der BGH bereits in einer Entscheidung vom 24.10.2010 (VIII ZR 178/08) entschieden, dass eine ausschließliche Bindung des Erdgaspreises an den Preis für leichtes Heizöl dann unwirksam ist, wenn Preissenkungen bei anderen Gestehungskosten nicht berücksichtigt werden.

In seiner Entscheidung vom 06.04.2011 (VIII ZR 273/09) hat der BGH jetzt für Wärmelieferungsverträge zunächst entschieden, dass eine Prüfung der Klauseln nicht auf der Basis des AGB-Rechts erfolgt sondern auf der Grundlage der Spezialnorm in § 24 Abs. 3 AVBFernwärmeV a.F (entspricht § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV n.F.). Er hat jedoch die Klausel im Gegensatz zur Argumentationslinie der Wärmelieferanten eng ausgelegt.

§ 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV lautet:

„Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. Sie müssen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form ausweisen.“

Der BGH legt in seiner Entscheidung diese Norm so aus, dass zwingend sowohl die Marktentwicklung als auch die eigene Kostenentwicklung des Wärmelieferanten in den Preisänderungsklauseln

Berücksichtigung finden müssen. Als Marktelement kann dabei der Index für leichtes Heizöl herangezogen werden. Als Kostenelement ist die Heizölindex aber nur bedingt brauchbar. Wenn nicht mit leichtem Heizöl, sondern mit anderen Brennstoffen gearbeitet wird, weichen die Kostenentwicklungen in der Regel vom Index für leichtes Heizöl ab, so dass durch eine ausschließlich Ölpreisbindung das Kostenelement nicht berücksichtigt wird und die Preisänderungsklausel nicht den Vorgaben von § 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV entspricht.

§ 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV stellt eine spezialgesetzliche Ausprägung des Gebots zur Erhaltung des Äquivalenzverhältnisses für Preisänderungsklauseln dar.

In einer weiteren Entscheidung vom selben Tag (VIII ZR 66/09) hat sich der BGH mit der Anwendung von § 24 Abs. 4 Satz 2 AVBFernwärmeV beschäftigt. Danach sind die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form in der Preisänderungsvereinbarung auszuweisen. Dies ist eine Ausformung des Transparenzgebotes, wie es auch in der Rechtsprechung des BGH zur Preisanpassung in Erdgassonderverträgen angewendet wurde.

In dem Sachverhalt waren die eigenen Kostenentwicklungen des Wärmelieferanten in einem speziellen Faktor berücksichtigt, dessen Ermittlung aber aus dem Vertrag nicht erkennbar war. Der BGH hat daher auch in diesem Fall die Unwirksamkeit der Preisänderungsklausel wegen Verstoß gegen die spezialgesetzliche Norm des § 24 AVBFernwärmeV festgestellt.

Da sich in den letzten Monaten die Preise für leichtes Heizöl wieder erheblich erhöht haben, ist auch mit einem Anstieg der Wärmelieferungspreise zu rechnen. Auf der Grundlage der neuesten BGH-Rechtsprechung ist die Wirksamkeit zahlreicher Preisänderungsklauseln in Frage gestellt, so dass Preisanpassungen nicht ohne vorherige Prüfung hingenommen werden sollten.

Dies gilt im Übrigen auch für Preiserhöhungen auf der Grundlage des Wegfalls des Ökosteuerprivilegs für Fernwärmelieferanten. Die diesbezüglichen Anpassungsklauseln können ebenfalls wegen ihrer einseitigen Gestaltung zu Gunsten der Wärmelieferanten unwirksam sein.

Die Akzeptanz unberechtigter Preiserhöhungen kann dem Vermieter bei der späteren Umlage der Heizkosten in der Betriebskostenabrechnung als Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot entgegengehalten werden, weswegen eine Beschäftigung mit der Problematik geboten ist.

Martin Alter  
Rechtsanwalt

im Kanzleiforum Energierecht  
der Kanzlei Strunz-Alter, Chemnitz  
Juni 2011