

I-9 U 73/06
3 O 236/05
LG Wuppertal



AK
Eingegangen

26. APR. 2007

FISCHER ROLOFF
BORNHEIMER & PARTNER

OBERLANDESGERICHT DÜSSELDORF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am 23. April 2007.

Bialek, Justizfachangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

- 1a) D. [REDACTED] K. [REDACTED], G. [REDACTED] Straße 48a, 4 [REDACTED] W. [REDACTED]
1b) M. [REDACTED] K. [REDACTED], G. [REDACTED] Straße 48a, 4 [REDACTED] W. [REDACTED]
2a) M. [REDACTED] W. [REDACTED], G. [REDACTED] Straße 48a, 42 [REDACTED] W. [REDACTED]
2b) K. [REDACTED] B. [REDACTED], G. [REDACTED] Straße 48a, 4 [REDACTED] W. [REDACTED]

Kläger und Berufungskläger,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin Liebs,
Neunteich 91-97, 42107 Wuppertal -

gegen

1. Firma P. [REDACTED] Gesellschaft GmbH & Co. KG, vertreten durch die
Geschäftsführer [REDACTED], F. [REDACTED]straße 104a,
4 [REDACTED] W. [REDACTED]

Beklagte und Berufungsbeklagte zu 1),

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Hopfgarten & Partner,
Friedrichstraße 51, 42105 Wuppertal -

2. die [REDACTED] Stadtwerke AG, vertreten durch den Vorstand,
B [REDACTED] Straße 39-41, 4 [REDACTED] W [REDACTED]

Beklagte und Berufungsbeklagte zu 2),

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Fischer & Partner,
Turmhofstraße 15, 42103 Wuppertal -

hat der 9. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf auf die mündliche Verhandlung vom 19. März 2007 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Pisters, den Richter am Oberlandesgericht Dr. Weith sowie die Richterin am Oberlandesgericht Schröder

für Recht erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 13. März 2006 wird kostenpflichtig zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten zuvor Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Die Kläger erwarben in dem von der Beklagten zu 1) errichteten Objekt G [REDACTED] Straße 48a in W [REDACTED] Eigentumswohnungen. Die Beklagte zu 2) ist das örtliche Energieversorgungsunternehmen.

In den notariellen Kaufverträgen der Kläger wird jeweils unter § 1 Ziffer 3 auf die vorläufige Teilungserklärung vom 06.03.2003 sowie auf die Baubeschreibung verwiesen.

In dieser Baubeschreibung ist unter Ziffer 7.1 folgendes ausgeführt:

„Heizungsanlage gasbefeuert.

Es wird mit den Stadtwerken ein **Wärmeservice-Vertrag** abgeschlossen, in den die Erwerber eintreten müssen. Die Stadtwerke liefern für eine monatliche Pauschale nicht nur Gas, sondern auch die komplette Heizungs- und Warmwasseranlage. Gemäß dem Vertrag übernehmen die Stadtwerke alle Kosten der Heizung, sind für alle Stör- und Notdienste und Instandsetzungen zuständig und rechnen die Gesamtkosten einmal jährlich mit den Nutzern direkt ab.

Sollte der Bauträger den Abschluss dieses Service-Vertrages nicht vollziehen, so liefert er eine Warmwasserzentralheizung mit Brénnwertheizaggregat Vaillant o.g. gasbefeuert, alternativ mit Öl, inkl. allem notwendigen Anschluss- und Abgaszubehör in kompletter Ausführung gemäß Wärmebedarfsberechnung für das gesamte Gebäude. Regelung über Heizungselektronik und Außenwandfühler.“

Zwischen den Beklagten wurde unter dem 17.03./19.03.2004 ein sogenannter „Wärmebereitstellungsvertrag (Eigentümermodell)“ geschlossen. Die Heizungsanlage wurde

von der Beklagten zu 2) in der Folgezeit in dem Objekt errichtet. Unter dem 04.08.2004 bewilligte die Beklagte zu 1) die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Recht auf eine Wärmeerzeugungsanlage sowie ein Gasrohrleitungsrecht verbunden mit einem Betretungs- und Revisionsrecht sowie einer Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung) zugunsten der Beklagten zu 2), die unter dem 20.08.2004 im Grundbuch eingetragen worden ist.

Die Kläger begehren u.a. die Feststellung, dass sie nicht verpflichtet sind, in den geschlossenen Wärmebereitstellungsvertrag einzutreten, und auch nicht sonst Vertragspartner des Wärmebereitstellungsvertrages geworden sind, dass die Beklagte zu 1) ihnen gegenüber verpflichtet ist, die unter Ziffer 7.1 der Baubeschreibung aufgeführte Warmwasserzentralheizung zu liefern und zu installieren, sowie die Beklagte zu 2) verpflichtet ist, ihre Zustimmung zur Löschung der eingetragenen beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit zu erklären.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen im Übrigen wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, da die Kläger aufgrund der abgeschlossenen Kaufverträge verpflichtet seien, in den zwischen den Beklagten unter dem 17.03./19.03.2004 geschlossenen Wärmebereitstellungsvertrag einzutreten. Der Wärmebereitstellungsvertrag sei zwischen den Beklagten zu 1) und 2) wirksam abgeschlossen worden. Dieser Vertrag entfalte eine Bindungswirkung auch gegenüber den Klägern, weil in den notariellen Kaufverträgen über die Teilungserklärung auf die Baubeschreibung verwiesen werde. Die getroffene Regelung in der Baubeschreibung sei eindeutig. Soweit die Kläger darauf abstellten, der Inhalt des Wärmebereitstellungsvertrages sei ihnen nicht bekannt gemacht worden, gehe dieser Einwand fehl; sie hätten der offen formulierten Regelung zugestimmt. Der ursprüngliche Prospekt sei aufgrund der vertraglichen Vereinbarung überholt gewesen. Angesichts des eindeutigen Wortlautes der Bestimmung komme es auch nicht darauf an, ob die Kläger vor Vertragsschluss auf die Eigentumsverhältnisse an der Heizungsanlage und die hieraus entstehenden Kosten ausdrücklich hingewiesen worden seien. Dass es sich bei dem zwischen den Beklagten abgeschlossenen Vertrag mit der Überschrift „Wärmebereitstellungsvertrag“ um den in Ziff. 7.1 der Baubeschreibung genannten Wärmeservicevertrag handle, sei an-

gesichts der vertraglichen Regelungen offensichtlich. Auch bestünden keine Bedenken gegen die Vertragslaufzeit von zunächst 15 Jahren, da die Lieferung der Heizungsanlage mit Investitionen auf Seiten der Beklagten zu 2) verbunden sei. Anhaltspunkte für einen Wettbewerbsverstoß oder eine unerlaubte Handlung der Beklagten seien nicht näher vorgetragen. Vor diesem Hintergrund hätten die Kläger auch keinen Anspruch auf eine von der Beklagten zu 1) einzubauende Heizungsanlage. Schließlich hätten die Kläger auch keinen Anspruch auf Feststellung, dass die Beklagte zu 2) verpflichtet sei, ihre Zustimmung zur Löschung der eingetragenen Grunddienstbarkeit zu erklären. Die Grunddienstbarkeit sei wirksam begründet worden. Auf der Grundlage des Wärmebereitstellungsvertrages habe die Beklagte zu 2) einen Anspruch auf dingliche Sicherung. Hierzu hätten die Kläger jeweils unter § 11 ihrer notariellen Kaufverträge Vollmachten erteilt. Das Grundbuch sei auch nicht unrichtig, soweit der Grundbucheintrag unbefristet sei; der Wärmebereitstellungsvertrag sehe eine Laufzeit von „zunächst“ 15 Jahren vor.

Gegen die Entscheidung des Landgerichtes richtet sich die Berufung der Kläger.

Sie sind nach wie vor der Auffassung, dass sie nicht verpflichtet seien, aufgrund der geschlossenen Kaufverträge in den zwischen den Beklagten geschlossenen Wärmebereitstellungsvertrag einzutreten. Der Wärmebereitstellungsvertrag zwischen den Beklagten sei nicht wirksam geschlossen worden. Bei der Kesselanlage handele es sich um einen wesentlichen Bestandteil eines Grundstücks und diese gehöre daher zum Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft. Gesonderte Rechte hieran könnten nicht begründet werden. In einen wichtigen Vertrag müssten die Kläger nicht eintreten. Deshalb hätten sie auch einen Anspruch auf Errichtung einer kompletten Heizungsanlage.

Hilfsweise wiederholen sie ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie sind insbesondere der Auffassung, wegen der Abweichung von den Prospektangaben hätte es eines deutlichen und klaren Hinweises im notariellen Kaufvertrag auf den Wärmebereitstellungsvertrag bedurft. Insoweit seien sie auch nicht aufgeklärt worden. In Ziff. 7.1 der Baubeschreibung fehle die Angabe von wesentlichen Vertragsbestandteilen, wie die Laufzeit des Vertrages bzw. der Hinweis auf eine Grundbuchabsicherung. Da die wesentlichen Daten bereits festgestanden hätten, hätte man den Wärmebereitstellungsvertrag bereits zum Gegenstand der notariellen Urkunde machen können. Im Übrigen suggeriere die

Baubeschreibung zu Unrecht, dass man mit dem Wärmeservicevertrag etwas Gleichwertiges wie das Eigentum an einer kompletten Heizungsanlage erhalten habe.

Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des am 13.03.2006 verkündeten Urteils des Landgerichts Wuppertal, Az: 3 O 236/05,

1.

festzustellen, dass sie nicht in den zwischen der Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) am 17. und 19.03.2004 geschlossenen Wärmebereitstellungsvertrag eintreten müssen und auch nicht sonst wie Vertragspartner des Wärmebereitstellungsvertrages geworden sind,

2.

weiterhin festzustellen, dass die Beklagte zu 1) ihnen gegenüber verpflichtet ist, auf ihre Kosten die unter Ziff. 7.1 in der als Anlage zum notariellen Vertrag angefügten Baubeschreibung aufgeführte Warmwasserzentralheizung mit Brennwertheizaggregat Vaillant o.a. gasbefeuert, alternativ mit Öl, inkl. allem notwendigen Anschluss- und Abgaszubehör in kompletter Ausführung gemäß Wärmebedarfsberechnung für sie zu liefern und zu installieren,

3.

weiterhin festzustellen, dass die Beklagte zu 2) verpflichtet ist, ihre Zustimmung zur Löschung der am 04.08.2004 von der Beklagten zu 1) beantragten und in das Grundbuchblatt der Kläger zu 1) mit der Nummer: Elberfeld [REDACTED] und der Kläger zu 2) mit der Nummer: Elberfeld [REDACTED] beim Amtsgericht Wuppertal – Abteilung – Grundbuchamt – eingetragenen beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit zu erklären,

sowie hilfsweise festzustellen,

dass die Beklagte zu 1) ihnen gegenüber zumindest verpflichtet ist, eine komplette Warmwasserzentralheizung mit Brennwertheizaggregat Vaillant o.g. gasbe-

feuert, alternativ mit Öl inkl. allen notwendigen Anschluss- und Abgaszubehör in kompletter Ausführung gemäß Wärmebedarfsberechnung für ihre Wohnungen in Form einer sogenannten Etagenheizung, auf eigene Kosten zu liefern und zu installieren.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie wiederholen und vertiefen ihre erstinstanzliches Vorbringen. Sie halten die von den Klägern in der Berufungsinstanz hervorgehobenen Eigentumsverhältnisse für nicht ausschlaggebend, da es sich ausweislich der geschlossenen Verträge bei der Heizungsanlage um einen Scheinbestandteil handele. Die Beklagte zu 1) trägt weiter ergänzend vor, dass die Klausel weder überraschend sei noch gegen das Transparenzgebot verstoße. Im übrigen sei der Wärmebereitstellungsvertrag wirksam abgeschlossen worden.

Der Senat hat die Kläger persönlich angehört (Protokoll vom 20.11.2006, Bl. 388 f. GA) und Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 15.01.2007 (Bl. 405 f. GA). Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Protokoll vom 19. März 2007 (Bl. 488 ff. GA).

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

II.

Die zulässige Berufung der Kläger hat keinen Erfolg.

Die Berufung der Kläger ist insgesamt zulässig. Der Senat teilt insoweit nicht die Auffassung der Beklagten zu 1), dass die Berufung hinsichtlich der Anträge zu 2., 3. und 4. bzw. hinsichtlich des Hilfsantrages unzulässig sei, weil die Berufung insoweit nicht begründet worden sei. Der Hauptangriff der Kläger in der Berufungsinstanz richtet sich

gegen die Wirksamkeit des zwischen den Beklagten abgeschlossenen Wärmebereitstellungsvertrages. Sollte die Rechtsauffassung zutreffen, ergäbe sich automatisch ein Anspruch gegen die Beklagte zu 1) auf Errichtung einer Warmwasserzentralheizung bzw. eine Verpflichtung der Beklagten zu 2) zur Löschung der im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit.

Zu den einzelnen Anträgen:

Klageantrag zu 1.:

Die Kläger wollen im Verhältnis zu beiden Beklagten festgestellt wissen, dass sie nicht in den zwischen der Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) am 17./19.03.2004 geschlossenen Wärmebereitstellungsvertrag eintreten müssen und auch nicht sonst wie Vertragspartner des Wärmebereitstellungsvertrages geworden sind.

Soweit sich die Klage gegen die Beklagte zu 1) richtet, ist sie teilweise zulässig. Einzelne Rechte, Pflichten oder Folgen eines Rechtsverhältnisses können Gegenstand einer Feststellungsklage sein (vgl. Zöller/Greger, ZPO, 24. Aufl., § 256 Rdnr. 3). Die Beklagte zu 1) berührt sich, dass die Kläger aus den notariellen Kaufverträgen verpflichtet sind, in den Wärmebereitstellungsvertrag einzutreten. Die dagegen gerichtete Feststellungsklage ist zulässig.

Soweit die Beklagte zu 1) weiter die Auffassung vertritt, dass die Kläger bereits Vertragspartner der Beklagten zu 2) geworden sind, da sie die Wärmeleistungen in Anspruch genommen haben (Berufungsbegründung S. 10; Bl. 350 GA), ist die dagegen gerichtete Feststellungsklage unzulässig, weil sie nicht auf Feststellung eines streitigen Rechtsverhältnis gerichtet ist, das zwischen den Parteien besteht (Zöller/Greger, a.a.O., Rdnr. 3 b). Rechtsverhältnisse bestehen nur zwischen den Beklagten zu 1) und 2) aufgrund des Wärmebereitstellungsvertrages und zwischen den Klägern und der Beklagten zu 1) aufgrund der notariellen Kaufverträge.

Die Beklagte zu 2) hingegen behauptet nicht, schon Vertragspartner des Wärmebereitstellungsvertrages mit den Klägern geworden zu sein, so dass mangels Feststellungsinteresse die Klage insoweit unzulässig ist.

Die gegenüber der Beklagten zu 1) demnach zum Teil zulässige Feststellungsklage ist jedoch unbegründet.

Der zwischen den Beklagten zu 1) und 2) abgeschlossene Wärmebereitstellungsvertrag ist - so der nunmehrige Hauptangriff der Kläger in der Berufungsinstanz - weder unzulässig noch nichtig.

Allerdings ist davon auszugehen, dass eine Heizungsanlage in der Regel mit der Installation wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes gemäß § 94 Abs. 2 BGB wird. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes gehört eine Heizungsanlage zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes im Sinne des § 94 Abs. 2 BGB (vgl. BGHZ 53, 324 ff.). Eine abweichende vertragliche Regelung ist insoweit gegenstandslos, da die sachenrechtlichen Anordnungen in den §§ 93 bis 95 BGB und in den §§ 946 bis 950 BGB nicht zur Disposition der Beteiligten stehen (vgl. BGH MDR 2006, 921 ff.).

Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn die Heizungsanlage ein Scheinbestandteil im Sinne des § 95 Abs. 2 BGB ist. Wird die Verbindung zwischen einer Sache und dem Grundstück, wie hier, aufgrund eines befristeten Vertrages hergestellt, so ist zwar zu vermuten, dass dies nur für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 2 BGB geschehen sollte; allerdings entfällt die Grundlage für eine derartige Vermutung, wenn im Vertrag bestimmt ist, dass die Anlage nach Beendigung des Vertragsverhältnisses (gegen oder ohne Zahlung einer Entschädigung) in das Eigentum des Vertragspartners übergehen soll. Entscheidend ist dabei nicht die vertragliche Regelung als solche, sondern der Wille der Parteien, dass die Anlage auch bei Aufhebung des Vertragsverhältnisses in dem Gebäude belassen werden soll (vgl. BGHZ 104, 298 ff.). Eine derartige Regelung haben die Beklagten in § 12 Ziff. 3 des Wärmebereitstellungsvertrages getroffen, so dass insoweit eine Scheinbestandteilseigenschaft ausscheidet.

Nach dem nicht widersprochenen Vorbringen der Beklagten zu 2) ist allerdings die Wärmeerzeugungsanlage in Ausübung eines Rechts gemäß § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB installiert worden (SS vom 18.12.2006 und 21.12.2006), so dass aus diesem Grund die die Heizungsanlage als Scheinbestandteil im Eigentum der Beklagten zu 2) verblieben sein dürfte. Letztlich kann aber für die Entscheidung des Rechtsstreits dahingestellt bleiben, worauf der Senat mehrfach hingewiesen hat, wer Eigentümer der Heizungsanlage geworden ist. Auch wenn die Beklagte zu 2) aufgrund Gesetzes das Eigentum an der Wärmeerzeugungsanlage verloren haben sollte, werden hierdurch die im Wesentlichen schuldrechtlichen Rechte und Verpflichtungen aus dem Wärmelieferungsvertrag nicht berührt (vgl. BGH NJW 2000, 504 f.; NJW 1979, 2391, 2392).

Der Vertrag bleibt mit der Maßgabe aufrechterhalten, dass die Beklagte zu 2) jedenfalls Halterin der Heizungsanlage ist und die entsprechenden Wartungs-, Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen zu tätigen hat. Eine Nichtigkeit des Vertrages wird aufgrund eines etwaigen gesetzlichen Verlustes des Eigentums hiervon nicht begründet (§ 139 BGB). Eine entsprechende Regelung ist lediglich gegenstandslos (vgl. BGH MDR 2006, 921 ff.).

Sollte die Beklagte zu 2) Eigentümerin der Heizungsanlage geblieben sein, so bestehen erst Recht keine Bedenken gegen die Wirksamkeit des Wärmelieferungsvertrages.

Weitergehende Nichtigkeitsgründe sind nicht ersichtlich. Die Beklagten zu 1) und 2) gehen jedenfalls davon aus, dass sie den Wärmebereitstellungsvertrag wirksam und bindend abgeschlossen haben.

Die Kläger haben sich nach Ziff. 7.1 der Baubeschreibung auch wirksam verpflichtet, in den Wärmebereitstellungsvertrag als Vertragspartner einzutreten. Bei dieser Klausel handelt es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, wie die Beklagte zu 1) selbst einräumt. Angesichts des von den Notarverträgen abweichenden Exposés stellt Ziff. 7.1 der Baubeschreibung eine überraschende Klausel im Sinne des § 305 c BGB dar, die der Kontrolle nicht entzogen ist, da der Beklagten zu 1) hinsichtlich des abzuschließenden Wärmelieferungsvertrages zugleich ein Leistungsbestimmungsrecht eingeräumt wird (vgl. BGHZ 81, 229 ff.).

Aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme steht jedoch zur Überzeugung des Senats fest, dass die Kläger darauf hingewiesen worden sind, dass sie nicht Eigentümer einer Heizungsanlage werden, sondern dass beabsichtigt sei, mit der Beklagten zu 2) einen Wärmelieferungsvertrag abzuschließen.

Dies steht fest aufgrund der glaubhaften Aussage des Zeugen G [REDACTED] der auf den Senat einen glaubwürdigen Eindruck hinterlassen hat. Der Zeuge G [REDACTED] hat nachvollziehbar dargelegt, dass er seinerzeit für die Beklagte zu 1) als Vertriebsleiter tätig gewesen war und seine Hauptaufgabe insbesondere darin bestanden hatte, die Besonderheiten des Vertrages mit den Erwerbern eingehend zu erörtern. Zu dieser Besonderheit habe insbesondere das Heizungscontracting gehört. Er habe diese Besonderheit dahingehend erläutert, dass die Käufer die Heizungsanlage nicht selbst erwerben würden, sondern diese in Fremdeigentum verbleibe und deshalb die Heizungsanlage gewissermaßen gemietet oder geleast werde, wofür die Erwerber laufende Zahlungen leisten müssten. Er habe gleichzeitig die Vorteile erläutert, nämlich dass die Erwerber eine Heizungsanlage auf dem neuesten Stand erhielten und die Wartung komplett von der Beklagten zu 2) übernommen werde.

An das Gespräch mit den Eheleuten K [REDACTED] konnte sich der Zeuge G [REDACTED] sogar noch konkret erinnern, da zum damaligen Zeitpunkt noch nicht klar gewesen sei, ob das Objekt mit Fernwärme, Gas oder Öl beheizt werde. In diesem Zusammenhang habe er nämlich den Kläger zu 1) gefragt, ob bei ihm an der Uni nicht auch Fernwärme geliefert würde. In diesem Zusammenhang sei das Wärmecontracting erläutert worden.

Hinsichtlich der Kläger zu 2) hatte der Zeuge zwar keine konkrete Erinnerung mehr an das Gespräch; er war sich jedoch sicher, dass er die Besonderheiten des Vertrages bei jedem Käufer erläutert hat. Dazu habe insbesondere das Heizungscontracting gehört. Diese Aussage reicht dem Senat im konkreten Fall aus, eine entsprechende Aufklärung hinsichtlich der Kläger zu 2) als nachgewiesen anzunehmen.

Der Aussage des Zeugen G [REDACTED], die durch die Beeidigung eine noch höhere Überzeugungskraft gewonnen hat, steht die Aussage des Zeugen G [REDACTED] nicht entgegen. Der Zeuge G [REDACTED] konnte sich überhaupt erst auf Nachfrage an ein gemeinsames Gespräch zwischen den Klägern zu 2) und Herrn G [REDACTED] erinnern. Ob bei diesem Ge-

sprach von einem Wärmeservicevertrag die Rede war, konnte er allerdings weder bestätigen noch ausschließen.

Dass die Kläger nach ihrem Vorbringen nicht über die Einzelheiten des Wärmeservicevertrages unterrichtet worden sind, ist unerheblich, da der Beklagten zu 1) insoweit gemäß § 315 BGB ein Leistungsbestimmungsrecht eingeräumt worden ist. Auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen kann ein Leistungsbestimmungsrecht in den Grenzen des § 307 BGB eingeräumt werden (vgl. Palandt/Grüneberg, a.a.O., § 315 Rdnr. 4), wenn dafür ein berechtigtes Interesse besteht (Palandt/Heinrichs, a.a.O., § 307 Rdnr. 125). Ein derartiges berechtigtes Interesse ist vorliegend anzunehmen, da zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge ein Wärmebereitstellungsvertrag zwischen den Beklagten zu 1) und 2) betreffend das streifige Objekt unstreitig noch nicht abgeschlossen war.

Der zwischen den Beklagten abgeschlossene Wärmebereitstellungsvertrag erfolgte ferner in Ausübung billigen Ermessens gemäß § 315 BGB. Es ist nicht ersichtlich, dass die Kläger durch den Eintritt in den Wärmeservicevertrag entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt werden.

Da es sich bei dem Wärmeservicevertrag im Verhältnis zu den Klägern um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, ist das Gebot von Treu und Glauben insbesondere an den Schutzvorschriften der §§ 305 ff. BGB zu messen. Verstöße sind nicht erkennbar.

Insbesondere beeinträchtigt die 15jährige Vertragslaufzeit die Kläger nicht unbillig. § 309 Ziff. 9 BGB, der eine Laufzeitbegrenzung von 2 Jahren vorsieht, findet nach allgemeiner Meinung auf typische Dauerschuldverhältnisse keine Anwendung (vgl. Palandt/Heinrichs, a.a.O., § 309 Rdnr. 9; BGHZ 153, 148 ff.; Zur Rechtslage bei Breitbandkabel-Kommunikationsverteilungsanlagen). Um ein derartiges Dauerschuldverhältnis handelt es sich bei dem Wärmeservicevertrag.

Im Hinblick auf die von der Beklagten zu 2) getätigten Investitionen erscheint auch eine Laufzeit von 15 Jahren unter dem Gesichtspunkt des § 307 BGB – unangemessene Benachteiligung wider Treu und Glauben – nicht unverhältnismäßig (vgl. Palandt-

Heinrichs, a.a.O., § 309 Rdhr. 89, § 307 Rdhr. 132; BGHZ 143, 104 ff.; BGHZ 153, 148 ff.)

Mit der Laufzeitregelung findet auch keine Umgehung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Versorgungswirtschaft statt, die kürzere Kündigungsfristen vorsehen. Der Wärmebereitstellungsvertrag verpflichtet zwar den Kunden dafür zu sorgen, dass die Nutzer ihren Wärme- und Warmwasserbedarf von der Beklagten zu 2) decken (§ 5 Ziff. 1 des Vertrages). Diese Vertragsbeziehungen kann jedoch nach den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Versorgungswirtschaft aufgrund der dortigen Regelungen gekündigt werden. Davon unberührt bleibt der eigentliche Vertragsgegenstand des Wärmebereitstellungsvertrages, nämlich die Errichtung und der Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage sowie die Bereitstellung von Wärme für Heizzwecke und Warmwasserbereitung (§ 1 Ziff. 1 des Vertrages). Dieser Regelungsgegenstand sieht – im Hinblick auf die Investitionen – eine längere Laufzeit vor.

Dass die Kläger im Hinblick auf den Wärmeversorgungsvertrag gegenüber einer zu Eigentum erworbenen Heizungsanlage mit höheren Kosten belastet werden, stellt ebenfalls keine unangemessene Benachteiligung dar. Den Klägern sind nach der glaubhaften Aussage des Zeugen G. zum einen die Nachteile des Vertrages, nämlich höhere Kosten, erläutert worden. Zum anderen erhalten sie als Gegenwert ein „Full-Service-Paket“, mit der Folge, dass sie sich für einen Zeitraum von 15 Jahren nicht um die Heizungsanlage kümmern müssen.

Schließlich stellt auch die in dem Wärmeservicevertrag vereinbarte Ankaufsverpflichtung (§ 12 Abs. 3 des Vertrages) keine unangemessene Benachteiligung dar, da die Ankaufsverpflichtung sich auf den Zeitwert der Anlage bezieht, so dass keine gewichtigen Nachteile für die Erwerber bestehen.

Klageantrag zu 2. und Hilfsantrag:

Zu Recht weisen die Beklagten darauf hin, dass diese Feststellungsklagen unzulässig sind, da der Vorrang der Leistungsklage missachtet wird. Es fehlt daher das Feststellungsinteresse. Im Übrigen sind die Klageanträge im Hinblick auf die obigen Ausführungen unbegründet.

Klageantrag zu 3.:

Auch dieser Feststellungsantrag ist unzulässig, da die Kläger ohne Weiteres Leistungsklage erheben können. Er ist im Übrigen unbegründet, da ein Löschungsanspruch nicht besteht. Dass die Eintragung aufgrund einer wirksamen Vollmacht erfolgt ist, bestreiten die Kläger nicht. Auch wenn die Beklagte zu 2) nicht Eigentümerin der Wärmeerzeugungsanlage geblieben ist, hat sie das Recht, eine Wärmeerzeugungsanlage auf dem Grundstück der Kläger zu halten. Genau dies ist Inhalt der beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen, da die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen (§ 543 Abs. 2 ZPO).

Streitwert: **29.048,00 €**

Pisters

Dr. Weith

Schröder