

Landgericht Arnsberg, 3 S 121/06

Datum: 22.11.2006
Gericht: Landgericht Arnsberg
Spruchkörper: 3. Zivilkammer
Entscheidungsart: Grundurteil
Aktenzeichen: 3 S 121/06

Tenor: hat die 3. Zivilkammer des Landgerichts
auf die mündliche Verhandlung vom 22. Nov. 2006
durch
für R e c h t erkannt

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 22. Juni 2006 verkündete Urteil des Amtsgerichts Werl – 4 C 6/06 – aufgehoben.

Die Klage ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Wegen des Betrages des Anspruchs wird die Sache an das Amtsgericht zurück-verwiesen.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.

Gründe

- I. 1
- Die Klägerin nimmt die Beklagte wegen der Bezahlung von Fernwärme in Anspruch. 2
- Die Klägerin betreibt ein Fernwärmeunternehmen und versorgt jedenfalls einen Teil des Wohnparks in X2 mit Fernwärme. Dieser Wohnpark wurde zunächst von der Bundesrepublik Deutschland als Wohngebiet für Familien von Militärangehörigen genutzt. Die Bundesrepublik Deutschland verkaufte den Wohnpark an die Fa. J GmbH & Co.. 3
- Diese schloss mit der Vorgängerin der Klägerin, der X mbH E, einen Fernwärmeversorgungsvertrag über die Wohnungen im Wohnpark X2. Dieser Vertrag enthielt Grundlagen der Preisberechnung für die kommenden Jahre (sog. Preisgleitklausel). 4
- Mit Zuschlagsbeschluss vom 04.03.2002 und Eintragung am 18.06.2003 wurde der Beklagte Eigentümer der Wohnung Nr. 2 im Objekt B-Allee in X2. Die Wohnung war zunächst von der Fa. J an den Voreigentümer verkauft worden. 5
- Der Beklagte bezieht für seine Wohnung Fernwärme. Das Rohrnetz der Klägerin reicht bis in den Keller des Hauses "B-Allee" herein. Danach beginnt das private Netz der Eigentümer. Einen schriftlichen Vertrag über die Beziehung von Fernwärme gibt es zwischen den Parteien nicht. 6
- Der Beklagte leistete Vorauszahlungen an die Klägerin, beglich Nachforderungen der Klägerin für die Jahre 2002, 2003 und 2004 in Höhe der Klageforderung jedoch nicht. 7
- Die Klägerin macht für 2002 338,84 €, für 2003 901,75 € und für das Jahr 2004 1.085,32 € geltend. Wegen der Einzelheiten wird auf Bl. 46 – 53 d.A. Bezug genommen. 8
- Die Klägerin berechnet ihre Preise nach der Preisgleitklausel. Wegen der Einzelheiten wird auf Bl. 14-15 und, 29-32 d.A. Bezug genommen. 9
- Die Klägerin behauptet, alle Wohnungen des Wohnparks mit Fernwärme zu versorgen, die nicht andere Energiequellen nutzen. Sie beliefere auch den Beklagten. Sie behauptet des weiteren, die abgerechnete Fernwärme sei von dem Beklagten auch verbraucht worden. Es sei eine ordnungsgemäße Ablesung und Eichung des Geräts erfolgt. 10
- Die Klägerin ist der Ansicht, durch die Entnahme von Fernwärme aus dem Netz der Antragstellerin sei durch sozialtypisches Verhalten zwischen den Parteien gem. § 2 Abs. 2 AVB FernwärmeV ein Vertrag über die Belieferung mit Fernwärme zustande gekommen. Hingegen sei kein Vertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft zustande gekommen. Dies ergebe sich daraus, dass die Wärmeübertragung unmittelbar ohne Wärmetauschung in die Wohnung des Beklagten erfolge, so dass der Vertrag mit diesem zustande komme, wenn er durch das Öffnen der Heizventile Wärme entnehme. Der Hausanschluss bezeichne – unstreitig - lediglich die Stelle, an der das Rohrleitungsnetz der Klägerin ende. Zum Zeitpunkt des ersten Bezuges von Fernwärme habe zudem noch keine 11

Wohnungseigentümergeinschaft bestanden, die Vertragspartnerin hätte werden können.

Die Klägerin behauptet, die Versorgung erfolge gem. § 2 Abs. 2 AVBFernwärmeV zu den für gleichartige Versorgungsverhältnisse geltenden Preisen. So habe die Klägerin auch abgerechnet. Die Gleichartigkeit beziehe sich dabei nur auf die Versorgungsverhältnisse im betreffenden Versorgungsgebiet und damit auf den Wohnpark X2. 12

Zur Preisberechnung könnten die Grundlagen aus dem Vertrag mit der J zu Grunde gelegt werden, so dass ein Fall des § 315 BGB nicht vorliege. Mit der J sei zunächst ein individueller Wärmebedarf ermittelt worden. Der Preis für ein kW habe 87,75 € betragen und der Arbeitspreis für ein MWh 49,23 DM. 13

Gegenüber dem Beklagten seien wegen der eingetretenen Preissteigerung höhere Preise nach der Preisgleitklausel berechnet worden. Die Abrechnungen in sich selbst seien schlüssig, nachvollziehbar und nachprüfbar. Die von ihr zugrunde gelegten Steigerungen der Preiskomponenten "Heizöl" und "tarifliche Stundenvergütung" seien veröffentlicht und könnten daher nicht einfach bestritten werden. 14

Die nun gerügte Unbilligkeit sei zu spät gerügt worden. Die berechneten Preise müssten zudem substantiiert bestritten werden, da Berechnung und Grundlagen transparent gemacht worden seien. 15

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie 2.325,91 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz aus 1.240,59 € seit dem 13.11.2004 sowie aus 1.085,32 € seit dem 06.04.2005 zu bezahlen. 16

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. 17

Er ist der Ansicht, er sei nicht Vertragspartner der Klägerin geworden. Es könne nur die Wohnungseigentümergeinschaft B-Allee verklagt werden, da nur diese Vertragspartner geworden sein könne. 18

Er behauptet zudem, die von der Klägerin abgerechneten Preise seien überhöht und unangemessen. Die Grundlagen der Preisberechnung stimmten nicht. 19

Er ist der Ansicht, die gem. § 2 Abs. 2 AVB FernwärmeV erforderliche Gleichartigkeit könne sich keineswegs allein auf die Versorgungsverhältnisse im betreffenden Wohngebiet beziehen. Dies gelte gerade deshalb, weil sich nahezu sämtliche Wohnungseigentümer in dem Wohnpark X2 gegen die Berechnung wehrten. Es seien andere Militärownsiedlungen zum Vergleich heranzuziehen. Der Beklagte sei zudem schlechter behandelt worden als die übrigen Kunden. 20

Bei der Preisberechnung sei auch die Gesamtwohnfläche nicht richtig angegeben worden. Die Ableseeeinrichtungen funktionierten nicht ordnungsgemäß. Zudem seien die Wärmezähler nicht geeicht worden. 21

Er behauptet außerdem, aus den Zuleitungsrohren der Klägerin entweiche Wärme, da die Leitungen nicht isoliert seien. Dieser Leistungsverlust gehe nicht zu Lasten des Beklagten. 22

Auch habe er die Wohnung erst im Juli 2002 bezogen. Er habe 1.500,00 € als Vorauszahlung bezahlt, die noch nicht berücksichtigt worden seien. Rückstände des Voreigentümers habe er nicht zu bezahlen. 23

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen mit der Begründung, der Beklagte sei nicht Vertragspartner der Klägerin geworden und sei auch aus keinem anderen rechtlichen Gesichtspunkt zur Zahlung verpflichtet. Ein Vertragsverhältnis komme mit derjenigen Person zustande, die Zugriff auf die Hausübergabestation habe. Durch das bloße Öffnen der Heizkörperventile komme kein Vertrag zustande. Die vorhandenen Verbrauchszähler ermöglichten lediglich eine vereinfachte Art der Verbrauchsermittlung. Der Beklagte hafte auch nicht als Gesamtschuldner, da eine solche akzessorische Haftung neben der teilrechtsfähigen WEG nur dann in Betracht komme, wenn sich dieser neben dem Verband klar und eindeutig persönlich verpflichtet habe. 24

Die Klägerin greift das Urteil vollumfänglich an und verweist unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags darauf, dass der Beklagte als neuer Erwerber aufgrund des Zuschlagsbeschlusses entweder in den so geschlossenen Fernwärmeversorgungsvertrag eingetreten sei oder einen eigenen Vertrag geschlossen habe. Die WEG habe auch kein Vertragsverhältnis aufgrund sozialtypischen Verhaltens schließen können. 25

Sie beantragt, 26
das Urteil des Amtsgerichts Werl aufzuheben und den Rechtsstreit an das Amtsgericht 27
zurückzuverweisen.

Der Beklagte beantragt, 28

die Berufung zurückzuweisen. 29

Der Beklagte verteidigt die Auffassung des Amtsgerichts. 30

II. 31

Die Berufung ist zulässig und hat dem Grunde nach Erfolg. Ein Anspruch der Klägerin ergibt sich gem. § 421 S. 1 BGB. 32

Durch das Aufdrehen der Heizungsventile durch den Kläger ist ein Vertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft B-Allee (im Folgenden: WEG) zustande gekommen, für den der Beklagte - jedenfalls in der Höhe, in der er selbst Wärme von der Klägerin bezogen hat - gesamtschuldnerisch haftet. 33

Es ist davon auszugehen, dass der Beklagte von der Klägerin durch das Öffnen seiner Heizungsventile Fernwärme bezieht. Dies kann er nicht pauschal bestreiten. Da der Beklagte nämlich nach wie vor Fernwärme bezieht, ohne einen anderen Lieferanten zu benennen, ist das Bestreiten der Belieferung durch die Klägerin nicht nachvollziehbar. Schließlich hat der Beklagte an die Klägerin auch unstreitig Vorauszahlungen geleistet. 34

Mit dem Beklagten selbst ist jedoch durch konkludentes Verhalten gem. § 2 Abs. 2 AVB FernwärmeV kein Vertrag zustande gekommen. Das Vertragsangebot der Klägerin als Realofferte wird an der Hausanschlussstation im Keller des Hauses B-Allee abgegeben, da die Klägerin bei der Überleitung der Fernwärme in Form von Wasser in das 35

Rohrleitungssystem des im Privateigentum des Kunden stehenden Rohrnetzes die Einwirkungsmöglichkeit verliert. Daher bestimmt sich der Adressat der Realofferte nach der dortigen Situation und nicht nach dem Standort des einzelnen Heizungsventils in den einzelnen Wohnungen.

Das Angebot der Klägerin richtet sich daher grundsätzlich an den Grundstückseigentümer (BGH, NZM 03, 551; KG Berlin, Grundeigentum 2004, 1298 f.; BGH, NJW-RR 2004, 928). Da es sich hier nicht um einen Alleineigentümer oder Miteigentümer handelt, sondern um eine WEG, richtet sich das Angebot daher an die WEG.

Eine Annahme ist durch das Verhalten des Beklagten und das Verhalten seiner - ebenfalls mit Fernwärme versorgten - Miteigentümer dadurch konkludent zustande gekommen, dass durch die Bedienung der Ventile der Heizungsanlage Fernwärme in das Rohrleitungsnetz des Hauses entnommen wurde. Dies kann nur dann anders gesehen werden, wenn im Bereich des Hauses noch eine Zwischenstation (z.B. wie beim Stromzähler) eingebaut ist, die jeweils einem Wohnungseigentümer zugeordnet werden kann. Dies ist jedoch nicht vorgetragen.

Das Verhalten eines Wohnungseigentümers kann hier auch der WEG zugerechnet werden, obwohl die WEG durch ihren Verwalter und nicht durch die einzelnen Wohnungseigentümer vertreten wird.

Es kann schließlich auch dieses Verhalten des Beklagten dem Verwalter zugerechnet werden. Dieser hat nämlich ein Haus zu verwalten, das über einen Fernwärmeanschluss verfügt und hat diesen Anschluss den Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt. Daher kann daher das darauf folgende - beabsichtigte - Verhalten der Wohnungseigentümer dem Verwalter zugerechnet werden (vgl. auch BGH, NZM 03, 551 Abs. 13 zu der Rechtsansicht, dass ein Eigentümer Vertragspartner werde, wenn der Eigentümer Versorgungsleistungen auf seinem Grundstück zulässt). So hat auch das LG Berlin (Grundeigentum 2004, 1298 f.) ausgeführt, dass durch die Entnahme von Wasser ein konkludenter Vertrag geschlossen werde. Bei einer Eigentümergemeinschaft komme der Vertrag mit allen Miteigentümern zustande, unabhängig davon, ob sie Wasser verbrauchen oder nicht.

Auch der BGH beschäftigt sich in einem Urteil nebenbei mit der Frage, ob durch die Entnahme von Fernwärme durch "die Beklagten als Wohnungseigentümer" ein auf Abschluss eines zusätzlichen Wärmelieferungsvertrages gerichtetes Angebot angenommen wurde (BGH, NJW-RR 2004, 928 f.).

Der Kläger haftet für die entstandene Verbindlichkeit der WEG jedoch gem.

§ 421 S. 1 1. Alt. BGB als Gesamtschuldner. Während früher unproblematisch von einer Haftung der Wohnungseigentümer neben der WEG ausgegangen wurde, ist dies durch die aktuelle Entscheidung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit der WEG (NJW 2005, 2061) differenziert zu betrachten. Der BGH hat entschieden, dass die WEG teilrechtsfähig ist und dass neben der Haftung der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur in Betracht komme, wenn diese sich neben dem Verband auch klar und eindeutig persönlich verpflichtet haben (BGH, NJW 05, 2061 (2066)). Dem hat sich das OLG Hamm (NZM 2006, 632 (632)) angeschlossen.

Eine gegenteilige Entscheidung des KG Berlin im Anschluss hat dieses damit begründet, dass sich die persönliche Haftung aus den AGB ergebe (KG Berlin, Urt. v. 29.09.2006, Az: 7 U 251/05). Dieser Fall liegt hier jedoch mangels Einbeziehung von AGB nicht vor.

Der Beklagte ist jedoch durch das Aufdrehen seines Heizkörpers gesamtschuldnerisch verpflichtet worden, da er selbst die streitgegenständliche Wärme entnommen hat. Dies reicht als nach außen erkennbarer Akt der Selbstverpflichtung aus. Dabei ist zu beachten, dass es sich in den vom BGH und vom OLG Hamm entschiedenen Fällen nicht um Konstellationen handelte, in denen der Miteigentümer eine Einwirkungs- bzw. Bestimmungsmöglichkeit gehabt hätte.

Hier wäre der Beklagte, wenn er Eigentümer des gesamten Objektes gewesen wäre, durch das Aufdrehen der Heizkörper unmittelbar selbst verpflichtet worden. Zudem hat er Vorauszahlungen an die Klägerin geleistet und damit auch eine Einstandspflicht zu erkennen gegeben.

Die Sache war aufgrund dieser Änderung der Rechtsprechung der Kammer zur weiteren Beweisaufnahme über die Anspruchshöhe gem. § 538 Abs. 2 Nr. 4 ZPO entsprechend dem Antrag der Klägerin an das Amtsgericht zurückzuverweisen. § 538 Abs. 2 Nr. 4 ZPO ist anwendbar, da in 1. Instanz Grund und Betrag streitig waren und die Klage abgewiesen worden ist (Zöller-Gummer/Heßler, ZPO, 24. Auflage 2004, § 538 Rdn. 43). Wegen der Bejahung des Grundes war ein Grundurteil zu erlassen. Da der Rechtsstreit nicht zur Entscheidung reif war, war die Sache aufzuheben und zurückzuverweisen (Zöller, a.a.O. Rdn. 44).

In Anbetracht der Tatsache, dass dieser Prozess in der Berufung als Musterprozess geführt wurde, weist die Kammer zur Anspruchshöhe klarstellend auf Folgendes hin:

In § 2 Abs. 2 AVB FernwärmeV wird bestimmt, dass der Versorger die Preise abrechnen kann, die in gleichartigen Versorgungsverhältnissen gelten. Dies setzt nach der Rechtsprechung der Kammer nicht voraus, dass die erhobenen Preise im Vergleich zu anderen Energieunternehmen ortsüblich und angemessen sind. Es soll lediglich gewährleistet werden, dass das Versorgungsunternehmen auch beim Fehlen einer verbindlichen Preisabsprache zu den üblichen Versorgungsbedingungen abrechnet (ähnlich Ludwig/Odenthal, Recht der Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung, Band 2, Erl. zu § 2 AVB FernwärmeV; Witzel/Topp, Allgemeine Versorgungsbedingungen, 2. Auflage 1997, S. 54 f.). Das gewährleistet, dass auch ohne verbindliche Preisabsprache von dem Versorgungsunternehmen zu seinen üblichen Versorgungsbedingungen abgerechnet wird. Einwendungen dagegen, dass die von ihm geforderten Preise den für gleichartige Versorgungsverhältnisse geltenden Preisen entsprechen, werden auch nicht von dem Anwendungsbereich des § 30 AVB FernwärmeV erfasst (vgl. BGH, NJW 06, 1667 (1670)).

Nach Ansicht der Kammer ist daher durch die Vernehmung der Zeugen H und H über die Frage Beweis zu erheben, ob die Klägerin den gesamten Wohnpark X2 mit Fernwärme versorgt und ob alle Miteigentümer des Wohnparks die Fernwärme zu den von der Klägerin zugrunde gelegten Preisen beziehen. Die mit der Fa. J ausgehandelten Preise kann die Klägerin nicht direkt zu Grunde legen, da aufgrund des Eigentumserwerbs in der Zwangsversteigerung keine

Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Preise dem Beklagten beim Eigentumserwerb bekannt waren.	
Des weiteren ist nach Auffassung der Kammer über die richtige Ermittlung der Anschlusswerte Beweis zu erheben, da § 30 AVB FernwärmeV auch hier nicht gilt und über den Anschlusswert keine Einigung zwischen den Parteien zustande gekommen ist (vgl. BGH, NJW 06, 1667, 1671). Der BGH geht davon aus, dass mangels einer verbindlichen Festlegung des Anschlusswertes im Versorgungsvertrag es nur auf einen tatsächlich vorhandenen Anschlusswert ankommt. Daher kommt es jedoch auch darauf an, welche Regelungen über den Anschlusswert üblicherweise getroffen werden (BGH, a.a.O.).	50
Die Frage, ob der Beklagte die abgerechnete Wärme entnommen hat, ist in diesem Rechtsstreit nicht zu klären, so dass die ordnungsgemäße Eichung und Ablesung der Geräte dahinstehen kann. Diesen Einwendungen steht § 30 AVB FernwärmeV entgegen. Eine offensichtliche Fehlerhaftigkeit im Sinne dieser Vorschrift ist nur dann gegeben, wenn die Abrechnung auf den ersten Blick Fehler erkennen lässt, d.h. bei objektiver Betrachtung kein vernünftiger Zweifel über die Fehlerhaftigkeit möglich ist (Brandenburgisches OLG, ZNER, Nr. 1, 162 (juris)). Dies ist hier nicht der Fall.	51
Der Beklagte kann diese Einwendungen daher nur in einem Rückforderungsprozess geltend machen.	52
Soweit der Beklagte die Richtigkeit der Wohnflächenzahlen im Verhältnis der einzelnen Wohnungen bestreitet, ist dieses Bestreiten unzulässig, da der Beklagte Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft ist. Die Wohnfläche ist ihm daher bekannt oder kann anhand der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt werden. Ein bloßes Bestreiten ist unsubstantiiert.	53
Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.	54
