

4 U 150/07

2-10 O 538/06

Landgericht Frankfurt am Main

Verkündet am 23.04.2008

OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

...

hat der 4. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
durch die Richter ...

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 27. Februar 2008
für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 26. Juni 2007 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann eine gegen sie gerichtete Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 115 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, es sei denn, die Beklagte leistet vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe.

Streitwertbeschluss:

Der Streitwert wird auf 79.477,80 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Klägerin begehrt eine Entschädigung für den Verlust ihres Eigentums an einer Wärmeversorgungsanlage, die sie auf dem Gebäudekomplex des X-Bad in Stadt 1 errichtet hat.

Wegen des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes wird zunächst auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils verwiesen.

Am 3. Dezember 1996 schloss die A ... mbH und Co. KG i. Gr. (nachfolgend: A) mit der Stadt 1 einen Grundstückskaufvertrag, mit dem sie den als „X-Bad“ bezeichneten Grundstückskomplex in Stadt 1 erwerben sollte.

Am 5. Dezember 1996 schloss die A, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen war, mit der Beklagten - diese damals noch unter dem Namen: B - einen Grundstückskaufvertrag für den Grundstückskomplex „X-Bad“. Nach diesem Vertrag beabsichtigte die A den Grundstückskomplex für umfangreiche Neubauten zu verwenden und bestehende Bauten darauf zu renovieren. Für die in diesem Vertrag näher bezeichneten Grundstücke, auf denen sich eine Schwimmhalle, eine Trinkhalle, ein Nebengebäude und 3 Garagen sowie weitere Altgebäude befanden, vereinbarten die Vertragsparteien, dass die Beklagte diese Liegenschaften für einen Gesamtpreis inklusive Sanierungskosten und Neubauten in Höhe von 60 Millionen DM erwirbt.

Am 28.01.1998 wurde die A für die Liegenschaften als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Unter dem 17.06./30.06.1998 schlossen die Rechtsvorgängerin der Klägerin, die C GmbH, und die A einen „Vertrag über die Errichtung wärmetechnischer Anlagen“ auf den von der A erworbenen Liegenschaften, worin sich die Rechtsvorgängerin der Klägerin verpflichtete, eine Anlage zur Versorgung mit Wärme bis zum 01.10.1998 in einem ihr zu überlassenden Raum zu errichten. Der Raum für diese Wärmeversorgungsanlage war der Rechtsvorgängerin der Klägerin unentgeltlich für eine Laufzeit von 15 Jahren zu überlassen. Der Energieträger sollte Erdgas sein.

Unter Nr. 6 des Vertrages ist bestimmt: „Nach Beendigung des Vertrages werden die technischen Anlagen Eigentum des Kunden“, womit die A gemeint war. (Bl. 12 ff.)

Ebenfalls unter dem 17.06./30.06.1998 schloss die Rechtsvorgängerin der Klägerin mit der A den „Wärmeversorgungsvertrag Nr. ...“ für die Zeit ab dem 01.10.1998 mit einer Laufzeit von 15 Jahren auf der „Grundlage der ... AVBFernwärmeV“ zur Versorgung des Gebäudekomplexes „X-Bad“ mit „Fernwärme“ zu einem Jahresgrundpreis von 71.250,- DM und einem Arbeitspreis von 45,51 DM/MWh. Der Verbrauch sollte durch Wärmemesseinrichtungen ermittelt werden. Für den Fall einer Einstellung der Wärmeversorgung aus von der Rechtsvorgängerin der Klägerin nicht zu vertretenden Gründen sollte eine Bezahlung des Restbuchwertes seitens der A an die Rechtsvorgängerin der Klägerin erfolgen. (Bl. 15 ff.)

Nach den Schreiben vom 13. und 17.12.1999 nahm die Klägerin bzw. ihre Rechtsvorgängerin „die Versorgung wieder auf“.

Am 18.01.2001 wurde die Beklagte als Eigentümerin in das Grundbuch für die Liegenschaften des Gebäudekomplexes „X-Bad“ eingetragen.

Mit Kaufvertrag vom 11.03.2003 verkaufte die Beklagte die Liegenschaften an die D ... GmbH (nachfolgend: D GmbH), die damit die Eigentümerin des Gebäudekomplexes wurde. Zu diesem Zeitpunkt war die Heizungsanlage in Betrieb. Für die D GmbH war es ein maßgeblicher Faktor der Preisbildung, die Wärmeversorgungsanlage mit den Liegenschaften zu erwerben.

Die Klägerin hat behauptet,

die Wärmeversorgungsanlage sei im Jahre 1998 errichtet worden.

Zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf die Firma D GmbH habe die Wärmeversorgungsanlage einen Sachzeitwert in Höhe von 79.477,80 € gehabt.

Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Landgericht hat die Klage auf Zahlung von 79.477,80 € nebst Zinsen abgewiesen und dies damit begründet, dass zwischen den Parteien keine vertraglichen Be-

ziehungen bestünden und es auf die Fragen eines gutgläubigen Erwerbs nicht ankomme, weil die Beklagte das Grundstück vom richtigen Eigentümer erworben habe.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin. Sie vertritt die Auffassung, aus §§ 10, 11 der AVBFernwärmeV ergebe sich unmissverständlich, dass das Fernwärmeversorgungsunternehmen das Eigentum an der wärmetechnischen Anlage nicht durch die Verbindung mit dem Gebäude verloren habe. Aufgrund der vorgetragenen Entnahme von Fernwärme seitens der Beklagten aus dem Verteilungsnetz der Klägerin sei ein Vertrag entsprechend § 2 II AVBFernwärmeV zustande gekommen. Die Beklagte habe die Wärmeversorgungsanlage nicht gutgläubig erwerben können, weil sie bereits im November 1999, spätestens aber im Dezember 1999 von dem Fernwärmeversorgungsvertrag mit der A Kenntnis gehabt habe.

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 79.477,80 € nebst Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.11.2003 zu zahlen

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil. Sie ist der Ansicht, zwischen den Parteien sei kein Vertrag zustande gekommen. Dem Klagevortrag sei ein solcher Vertrag bereits nicht zu entnehmen. Insbesondere sei die Beklagte nicht in den mit der A geschlossenen Vertrag eingetreten. Mit dem Einbau der Wärmeversorgungsanlage sei diese Anlage wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden. Die Beklagte habe die Anlage deshalb als Bestandteil des Gebäudes erworben. Sie habe damit später keine Eigentumsrechte der Klägerin verletzen können.

Auf den Hinweis des Senats, dass nach seinem Verständnis die Wärme in der Wärmeversorgungsanlage auf der Grundlage von Gaslieferungen produziert worden sei, hat die Klägerin behauptet, im Jahre 1998 sei beabsichtigt gewesen, die gekauften Liegenschaften später an das Fernwärmenetz der Stadt 1, anzuschließen; die wärmetechnische Anlage sei deshalb damals mit der Maßgabe eingebaut worden, sie bei Anschluss an das Fernwärmenetz wieder zu entfernen.

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingereicht und begründet worden.

III.

Die Berufung hat in der Sache jedoch keinen Erfolg, denn die Klage ist unbegründet.

1. Der Klägerin stehen keine vertraglichen Ansprüche gegen die Beklagte zu.

Die mit der A geschlossenen Verträge sind nicht auf die Beklagte übergegangen. Soweit Vertragsverhältnisse zwischen der Beklagten und der Klägerin bzw. deren Rechtsvorgängerin begründet wurden, enthielten diese nicht die Vereinbarung eines Anspruchs auf Entschädigung für den Eigentumsverlust an einer Wärmeversorgungsanlage.

a) Die Beklagte hat einen Übergang der mit der A geschlossenen Verträge in dem Gespräch vom 25.11.1999 abgelehnt.

Sie hat dies nochmals in dem Schreiben ihrer Vertreterin, der E ... GmbH, vom 13.12.1999 bestätigt, indem sie mitteilte, dass sie einem solchen Vertragsübergang nur zustimmen würde, wenn ihr die Möglichkeit der Rückabwicklung des Fernwärmeversorgungsvertrages eingeräumt werde. Hierfür bat sie um die Mitteilung des Investitionskostenanteils für die Wärmeversorgungsanlage, damit man sich auf dieser Grundlage verständigen könne. Dies gab deutlich zu erkennen, dass für die Beklagte mit diesem Schreiben noch kein Vertragsangebot abgegeben werden sollte, aufgrund dessen ein Übergang der mit der A geschlossenen Verträge unter Einräumung eines Rückabwicklungsrechts hätte in Betracht kommen können. Mit der Frage nach dem Investitionskostenanteil hatten die Parteien die Verhandlungsphase erkennbar noch nicht abgeschlossen.

Ebenso hebt die Vertreterin der Beklagten in ihrem Schreiben vom 17.12.1999 hervor, dass zwischen den Parteien „keine Rechtsbeziehungen“ bestehen, womit insbesondere kein Übergang der mit der A geschlossenen Verträge gemeint war. Dementsprechend ist die Bitte am Ende dieses Schreibens zu verstehen, die Sperre der Wärmelieferung kurzfristig aufzuheben, um Frostschäden zu vermeiden.

Im Hinblick auf den konsequent geäußerten Willen, in die mit der A geschlossenen Verträge nicht eintreten zu wollen, war mit dieser Bitte erkennbar nur der Wille verbunden, eine Wärmelieferung auf der Grundlage eines den normalen, tariflichen Bedingungen entsprechenden Vertrages zu erhalten, der auch mit einer üblichen Frist kündbar gewesen wäre. Dementsprechend kam mit einer Aufhebung der Sperre und der sich daran anschließenden Wärmelieferung nur ein Vertragsverhältnis zu diesen üblichen Bedingungen zustande, die einen Anspruch auf eine Entschädigung für verlorenes Eigentum an einer Wärmeversorgungsanlage jedoch nicht enthalten. Danach schuldete die Beklagte allein eine Vergütung für die Lieferung von Wärme oder von Gas, je nach dem von welchem Energieträger die Vertragsparteien bei ihren Verhandlungen insoweit ausgingen.

b) Ebenso wenig ergäbe sich aus einem vorangegangenen oder späteren Vertragsschluss zwischen den Parteien, der allein mit der Entnahme von Wärmeleistungen aus der von der Rechtsvorgängerin der Klägerin betriebenen Wärmeversorgungsanlage konkludent geschlossen worden wäre, ein Anspruch auf eine Entschädigung für den streitgegenständlichen Eigentumsverlust an dieser Anlage.

In dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens ist grundsätzlich ein Vertragsangebot in Form einer sogenannten Realofferte zum Abschluss eines Versorgungsvertrages zu sehen, das von demjenigen konkludent angenommen wird, der aus dem Leitungsnetz des Versorgungsunternehmens Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt (vgl. BGH NJW 1983, 1777 unter I 3 a; NJW 2003, 3131 unter II 1 a; OLGR Jena 2007, 209 jeweils mwN.). Es kann dahingestellt bleiben, ob dieser Grundsatz auch vorliegend zur Anwendung kommen kann, wenn die Wärme von der Rechtsvorgängerin der Klägerin nicht über ein Leitungsnetz sondern nur von einer Wärmeversorgungsanlage für einen einzigen Grundstückseigentümer angeboten wurde.

Denn auch wenn es insoweit zu einem Vertragsschluss gekommen wäre, hätte dieser nicht zur Folge gehabt, dass die Beklagte die mit der A vereinbarten vertraglichen Regelungen übernommen hätte. Das Leistungsangebot eines Wärmelieferanten enthält nur das Angebot, Wärme zu üblichen Bedingungen zu liefern, wobei sich diese Bedingungen im Falle von Fernwärme gemäß § 1 I AVBFernwärmeV nach den übrigen Bestimmungen der AVBFernwärmeV zu richten haben und der Preis der Wärme-

lieferung gemäß § 2 II AVBFernwärmeV in der üblichen Höhe zu bestimmen ist (vgl. auch RGZ 111, 310, 312). Ebenso richtet sich die Laufzeit eines so geschlossenen Vertrages nach § 32 I AVBFernwärmeV.

Das Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens stellt sich im Hinblick auf den damit angebotenen Vertragsabschluss für alle potenziellen Leistungsabnehmer, mit denen noch kein Vertrag geschlossen ist, gleich dar, denn ihnen wird jeweils die gleiche Leistung angeboten. Auch wenn das Versorgungsunternehmen nicht gehindert ist, im Hinblick auf die Art und insbesondere den Umfang einer Leistungsabnahme abstrakte Differenzierungen in ihren Tarifbedingungen auch für diese Realofferte vorzusehen, richtet sich dieses so offerierte Vertragsangebot nicht auf eine Übernahme des jeweils konkret für die Abnahmestelle zuvor geschlossenen Vertragsverhältnisses, denn der angebotenen Leistung ist weder zu entnehmen, ob ein solches Vertragsverhältnis bestand noch welchen Inhalt es hatte. Der Abnahme der Leistung ist deshalb kein Erklärungswert im Hinblick auf eine Übernahme eines jeweils vorangegangenen Vertragsverhältnisses zu entnehmen.

Aus § 32 V AVBFernwärmeV ergibt sich zwar für den vorangegangenen Grundstückseigentümer die Pflicht dem Erwerber des Grundstücks den Eintritt in den Versorgungsvertrag aufzuerlegen. Diese Pflicht besteht für den Veräußerer aber nur unter den in § 32 V 2 AVBFernwärmeV genannten Voraussetzungen (vgl. dazu Hermann/Rechnagel/Schmidt-Salzer, Komm. zu den Allg. Versorgungsbedingungen, Bd. II, § 32 AVBV, Rn. 78). Dem Angebot und der Annahme der Leistung ist nicht zu entnehmen, dass der Veräußerer einer solchen Pflicht hätte nachkommen müssen; der Vertrag hätte auch wirksam gekündigt oder anderweitig beendet worden sein können oder die ausdrücklich vereinbarte Vertragslaufzeit hätten schon abgelaufen und lediglich stillschweigend verlängert worden sein können. Im Übrigen bringt der Erwerber mit der Leistungsabnahme auch nicht zum Ausdruck, dass ihm diese Pflicht vom Veräußerer auferlegt wurde und er diese Auflage mit der Abnahme erfüllen möchte. Die Beklagte hätte folglich auch mit einer vor oder nach dem November/Dezember 1999 erfolgten Leistungsabnahme nicht die mit der A vereinbarten Verträge übernommen.

Mit einer Leistungsabnahme in diesem Zeitraum wäre deshalb allenfalls ein Vertrag zu den üblichen Bedingungen zustande gekommen, für den - wie bereits ausgeführt -

kein Anspruch auf Entschädigungen für den Eigentumsverlust an einer Wärmeversorgungsanlage zu erkennen ist. Ob die Klägerin einen Vertragsabschluss mit der Beklagten durch eine Leistungsabnahme vor oder nach dem November/Dezember 1999 überhaupt hinreichend substantiiert vorgetragen hat, kann damit offen bleiben.

2. Die Klägerin kann von der Beklagten keine Entschädigung gemäß § 951 BGB verlangen, denn die Wärmeversorgungsanlage wurde bereits mit ihrer Errichtung in den Räumen der damals der A gehörenden Liegenschaften deren Eigentum als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und damit der Grundstücke gemäß §§ 946, 93, 94 BGB.

a) Eine Sache ist bereits dann im Sinne von § 94 II BGB zur Herstellung eines Gebäudes eingefügt und damit wesentlicher Bestandteil dieses Gebäudes und des damit verbundenen Grundstücks, wenn sie dem Gebäude ein bestimmtes Gepräge gibt. Dies ist nach der Verkehrsanschauung bei natürlicher Auffassung über das Wesen, den Zweck und die Beschaffenheit des Gebäudes zu beurteilen (vgl. BGHZ 53, 324 unter 2.). Danach zählen insbesondere Heizungsanlagen zur Herstellung eines Gebäudes, wenn dieses dem dauernden Aufenthalt von Menschen in warmer Luft dienen soll wie Wohngebäude (vgl. BGH aaO) und Schulgebäude (vgl. BGH NJW 1979, 712). Nach der Verkehrsauffassung sind solche Gebäude noch nicht fertig, wenn ihnen die Heizungsanlage fehlt (vgl. BGH NJW 1979, 712). Gleiches gilt für Heizungsanlagen in Stallgebäuden für eine (damals) „moderne“ Mastgeflügelhaltung (vgl. BGHR BGB § 94 Abs. 2 Stallgebäude 1). Allenfalls wenn die technische Anlage nur teilweise der Beheizung eines Gebäudes dient und im Übrigen anderen Zwecken dient, kann angenommen werden, dass sie nicht im Sinne von § 94 II BGB zur Herstellung eines Gebäudes gehört (vgl. BGH WM 1987, 47 unter I 4). Grundsätzlich zählt auch die Heizungsanlage eines Fabrikgebäudes zu dessen Herstellung (vgl. Palandt/Heinrichs/Ellenberger, BGB, 67. Aufl., § 93, Rn. 6).

b) Nach diesen Grundsätzen zählt die von der Rechtsvorgängerin der Klägerin in einen Raum des X-Bades installierte Wärmeversorgungsanlage zu den technischen Geräten, die zur Herstellung des dortigen - jedenfalls damals - für eine Schwimmbadnutzung vorgesehenen Gebäudes gehörten. Nach der Verkehrsauffassung ist ein Schwimmbad ohne eine Heizung nicht fertig gestellt.

c) Auch die vorliegenden Besonderheiten führen zu keiner abweichenden Beurteilung: Die Rechtsvorgängerin der Klägerin hatte sich gegenüber der A verpflichtet, Wärme in Form von heißem Wasser zu liefern, wozu sie die in den Räumen der A errichtete Wärmeversorgungsanlage nutzen wollte, die wiederum mit Gas aus dem Gasnetz gespeist werden sollte. Die mündliche Verhandlung hat insofern unter Berücksichtigung des Inhalts der beiden Verträge vom 17.06./30.06.1998 ergeben, dass die Wärmeversorgungsanlage nicht an ein Fernwärmeleitungsnetz sondern an ein Gasnetz angeschlossen werden sollte. Die Klägerin hat dies in dem ihr nachgelassenen Schriftsatz bestätigt.

aa) Die Rechtsvorgängerin der Klägerin hat sich zwar gegenüber der A nicht zu einer Gaslieferung verpflichtet, mit der die A sodann mittels der eingefügten Anlage hätte Wärme produzieren können. Vielmehr waren die Leistungspflichten zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der A dahingehend definiert, dass wie bei einem Fernwärmeversorgungsvertrag der Kunde warmes bzw. heißes Wasser als Energieträger erhält und sich damit die Vorhaltung und den Betrieb einer Heizungsanlage erspart. Dementsprechend hat die Rechtsvorgängerin der Klägerin die Vertragsbedingung der AVBFernwärmeV auch dem Wärmeversorgungsvertrag zugrunde gelegt, was im Hinblick auf die vom Verordnungsgeber gegebene Begründung zu dieser Verordnung nicht zwingend eine Verteilung der Fernwärme über ein Verteilungsnetz voraussetzt (vgl. BGHZ 109, 118).

Die Einbeziehung von Vertragsbedingungen entsprechend der AVBFernwärmeV führt indessen nicht automatisch zu einer Verkehrsauffassung, nach der die Wärmeerzeugungs- bzw. Heizungsanlage nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudeeigentums bzw. des Eigentums an dem Raum gehören würde, in dem diese Anlage steht (so im Fall BGHZ 109, 118). Die Verkehrsauffassung über die Eigenschaft eines Gegenstandes, als wesentlicher Bestandteil zur Herstellung bzw. Fertigstellung eines Gebäudes zu gehören, richtet sich nicht nach den Vertragsbeziehungen, die der Eigentümer mit anderen über diesen Gegenstand getroffen hat. Mit der einem Gegenstand zugeschriebenen Eigenschaft, der wesentliche Bestandteil eines Gebäudes zu sein, ist als Rechtsfolge des § 93 BGB verbunden, dass dieser Gegenstand durch rechtsgeschäftliche Vereinbarungen keine andere sachenrechtliche Zuordnung erfahren kann als das Gebäude bzw. der Gebäudeteil, zu dem er gehört. Diese Rechtsfolge würde umgangen, wenn die rechtliche Bewertung, ob der Gegen-

tand ein wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes ist, auch davon abhinge, welche vertraglichen Vereinbarungen über diesen Gegenstand getroffen wurden (abgesehen von der Ausnahme gemäß § 95 BGB).

Aus § 10 IV AVBFernwärmeV ergibt sich darüber hinaus keine sachenrechtliche Zuordnung von Wärmeversorgungsanlagen oder anderer Gegenstände, die zwischen dem „Hausanschluss“ und dem Verteilungsnetz stehen, unabhängig von der Frage, was im vorliegenden Falle der Hausanschluss und was das Verteilungsnetz wäre (dazu unten). Die AVBFernwärmeV ist vorrangig aus der Sicht ihrer Rechtsgrundlage auszulegen (damals: § 27 AGBG, heute inhaltsgleich: Art. 243 EGBGB; vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 67. Aufl., § 310, Rn. 6). Nach dieser Rechtsgrundlage soll die Verordnung die Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme ausgewogen gestalten und die Bestimmungen der Verträge einheitlich gestalten sowie die Regelungen für den Vertragsabschluss und die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien festlegen (§ 27 AGBG, Art. 243 EGBGB). Demnach richtet sich die AVBFernwärmeV nur auf die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen einem Versorgungsunternehmen und deren Kunden; sachenrechtliche Abgrenzungen sollen damit nicht geregelt werden. Dementsprechend ist § 10 IV AVBFernwärmeV, der das Eigentum an dem Hausanschluss dem Fernwärmeversorgungsunternehmen zuweist, nur als schuldrechtlicher Eigentumsverschaffungsanspruch zu verstehen, soweit das Eigentum daran nicht ohnehin bereits dem Unternehmen aus sachenrechtlichen Gründen zusteht und im Übrigen gemäß den §§ 93-95 BGB Gegenstand gesonderter Rechte sein kann. Eine aus § 10 IV AVBFernwärmeV abgeleitete sachenrechtliche Zuordnung des Hausanschlusses wäre daher bereits nicht von der Rechtsgrundlage der Norm gedeckt.

bb) Weiterhin ergibt sich aus dem Umstand, dass die Klägerin bzw. ihre Rechtsvorgängerin als Nichtgrundstückseigentümer auf diesem Grundstück eigenverantwortlich Wärme erzeugen wollte, keine Verkehrsauffassung, wonach die hierzu nötige Anlage deren Betreiber und nicht demjenigen gehören würde, in dessen Räumen diese Anlage installiert ist.

Für die Eigentumszuordnung einer Heizungsanlage kommt es grundsätzlich nicht darauf an, wer sie betreibt, denn schuldrechtliche Beziehungen sollen - wie bereits

ausgeführt - abgesehen von § 95 BGB keinen Einfluss darauf haben, ob ein Gegenstand wesentlicher Bestandteil einer anderen Sache ist oder nicht.

Vorliegend führt auch der Umstand, dass die Heizungsanlage an das Gasnetz der Rechtsvorgängerin der Klägerin angeschlossen werden sollte, nicht zu einer Ausnahme von ihrer Qualifizierung als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes. Insofern kann dahingestellt bleiben, ob die rechtliche Einstufung von Versorgungsleitungen als bewegliche Sachen und damit als nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, in dem sie verlegt oder installiert sind, nur darauf beruhen kann, dass die Leitungen aufgrund eines dinglichen oder schuldrechtlichen Verhältnisses im Sinne von § 95 BGB verlegt oder installiert wurden. Insoweit wird wegen der betriebstechnischen Notwendigkeit, das Eigentum an den Versorgungsleitungen von einer Grundstücksgrenze zur nächsten nicht in den Händen jeweils unterschiedlicher Eigentümern vorzufinden, die Annahme eines vorübergehenden Zwecks in sehr weitem Umfang angenommen (vgl. RGZ 87, 43; BGHZ 37, 353, 356 ff.; BGH NJW 1980, 771 unter 2 b; Staudinger/Jickeli/Stieper, BGB, Bearb. 2004, § 94, Rn. 11 mwN.). Auch die Gegenansicht, wonach solche Versorgungsleitungen selbst bei einer festen Verbindung mit dem Grundstück oder Gebäude grundsätzlich schon nach den §§ 93, 94 BGB keine wesentlichen Grundstücksbestandteile werden (vgl. Bamberger/Roth/Fritzsche, BGB, 2. Aufl., § 95, Rn. 9; Hermann/Recknagel/Schmidt-Salzer, aaO., Band II, § 10 AVBV, Rn. 9), würde vorliegend nicht eingreifen, weil die streitgegenständliche Wärmeversorgungsanlage nicht zu den Versorgungsleitungen gehört, die betriebsnotwendig als Zubehör des Versorgungsbetrieb anzusehen sein sollen.

Die Rechtsprechung und Literaturansichten, die - wenn auch auf unterschiedlichem Wege - die Versorgungsleitungen als bewegliche Sachen dem Eigentümer des Betriebsgrundstücks bzw. des Betriebes für das Verteilungsnetz zuweisen, begründen dies damit, dass andernfalls die streckenweise Unterteilung des Eigentums an diesen Leitungen den Bedürfnissen des Rechtsverkehrs zuwider laufen würde (vgl. BGHZ 37, 353, 357; Bamberger/Roth/Fritzsche, aaO., § 95, Rn. 9). Folglich könnte eine Ausnahme von der Annahme eines wesentlichen Grundstückbestandteils gemäß den §§ 93, 94 BGB nur für die Gegenstände angenommen werden, durch die das über ein Verteilernetz transportierte Versorgungsmedium geleitet wird bis zur Übergabe-

stelle auf dem Grundstück, auf dem das jeweilige Medium als solches genutzt werden soll.

Vorliegend hat die Klägerin Gas über ein Verteilernetz bis auf den von der A und später der Beklagten erworbenen Grundstückskomplex geleitet. Nur für dieses Medium bestand die aus dem Verteilernetz resultierende betriebstechnische Notwendigkeit, die Leitungen und Übergabepunkte allein im Eigentum des Netzbetreibers zu wissen. Dementsprechend vereinbarte die Rechtsvorgängerin der Klägerin mit der A auch im Wärmeversorgungsvertrag die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Erdgasleitung. Eine solche betriebstechnische Notwendigkeit bestand indessen nicht für die errichtete Wärmeversorgungsanlage, in der das transportierte Gas verbrannt werden sollte. Auch wenn die Wärmeversorgungsanlage eine wesentlich größere Leistungskapazität aufgewiesen haben dürfte als gewöhnliche Gasheizungen, stellt es für den Betreiber eines Gasverteilungsnetzes keine Notwendigkeit dar, auch Eigentümer der Verbrennungsöfen zu sein, in denen aus dem Gas Wärme erzeugt wird.

Die besonderen Gesichtspunkte, die dazu veranlassen Versorgungsleitungen nicht als wesentliche Grundstücksbestandteile zu qualifizieren, können deshalb auf die streitgegenständliche Wärmeversorgungsanlage nicht zur Anwendung kommen. Hierfür bleibt es ohne Bedeutung, welchen Punkt die Vertragsparteien als Übergabepunkt vereinbart haben. Der Übergabepunkt eines Versorgungsmediums stellt in sachenrechtlicher Hinsicht zwingend den Ort dar, bei dem das Medium vom Verteilungsnetz in die Anlage des Kunden übergeht, mithin von dem ab das Medium zum Zwecke der Verteilung auf dem Grundstück des Kunden einer Nutzung zugeführt wird (vgl. Hermann/Recknagel/Schmidt-Salzer, aaO., Band II, § 10 AVBV, Rn. 1, 2, 9). Dieser Punkt muss folglich vor einer Nutzung des Versorgungsmediums und kann deshalb im Falle von Gas nicht hinter der Verbrennungsanlage liegen. Soweit die Rechtsvorgängerin der Klägerin mit der A vereinbarte, dass der Übergabe- und Abrechnungspunkt hinter der Wärmeversorgungsanlage liegt und deshalb nur die gemessene Wärme und nicht das gelieferte Gas der Verbrauchserfassung und Leistungsberechnung zugrunde gelegt werden sollte, definierte dies einerseits nur die betriebstechnische Verantwortlichkeit für die von der Klägerin bzw. ihrer Rechtsvorgängerin zu betreibende Wärmeversorgungsanlage und andererseits die Form der Feststellung der für ihre Vergütung maßgeblichen Berechnungsgrößen. Damit wurde

jedoch keine betriebstechnische Notwendigkeit begründet, wie sie für das einheitliche Eigentum an den Versorgungsleitungen vorausgesetzt wird. Eine Gasverbrennungsanlage kann von einem Betreiber auch betrieben werden, ohne deren Eigentümer zu sein. Die Wärmeversorgungsanlage gehörte damit nicht zu einem Verteilungsnetz, das als Zubehör zum Versorgungsbetrieb qualifiziert werden müsste.

d) Die Wärmeversorgungsanlage war damit zum Zeitpunkt ihrer Einfügung in den Gebäudekomplex gemäß §§ 93, 94 BGB wesentlicher Grundstücksbestandteil, weil sie nach der Verkehrsauffassung zur Herstellung des Gebäudekomplexes eingefügt wurde.

Das Eigentum an dem Grundstück erstreckte sich deshalb bereits im Jahre 1998 gemäß § 946 BGB auch auf diese Anlage, denn die Anlage war kein Scheinbestandteil im Sinne von § 95 BGB. Die Installation der Anlage erfolgte nicht zu einem vorübergehenden Zweck.

aa) Ein vorübergehender Zweck ergibt sich nicht aus dem Gesichtspunkt, dass die Wärmeversorgungsanlage Teil des Gasnetzes der Stadt 1 bzw. der Rechtsvorgängerin der Klägerin oder Teil eines Fernwärmenetzes gewesen wäre und nach der oben bereits dargestellten herrschenden Ansicht in Rechtsprechung und Literatur aus diesem Grunde für solche zum Versorgungsnetz gehörenden Gegenstände regelmäßig ein nur vorübergehender Zweck der Verbindung zu dem Grundstück anzunehmen wäre, auf bzw. in dem sich der Gegenstand befindet. Wie oben ausgeführt ist die Wärmeversorgungsanlage nicht als ein Teil des Gasnetzes anzusehen. Zu einem Fernwärmenetz hatte die Anlage keinen Anschluss.

bb) Einen vorübergehenden Zweck im Sinne von § 95 BGB konnte die Rechtsvorgängerin der Klägerin nicht allein dadurch bestimmen, dass sie sich das Eigentum an der Wärmeversorgungsanlage vorbehielt, solange der Wärmeversorgungsvertrag und der Vertrag zur Errichtung der Anlage lief. Für die Feststellung eines vorübergehenden Zwecks der Einfügung einer Sache in ein Grundstück kommt es nicht darauf an, ob die Beteiligten das Fortbestehen des Eigentums an dieser Sache als Mobiliareigentum wollen, sondern ob sie wirklich die Entfernung der Sache zu einem späteren Zeitpunkt wollen (vgl. BFHE 101, 5). Die Regelungen der §§ 93, 94, 95, 946 BGB stehen insoweit nicht zur Disposition der Parteien.

cc) Weiterhin ergibt sich kein vorübergehender Zweck für die Einfügung der Wärmeversorgungsanlage in den Gebäudekomplex aus dem Umstand, dass die Anlage in einen Raum installiert wurde, für den der Rechtsvorgängerin der Klägerin ein 15-jähriges, unentgeltliches Nutzungsrecht eingeräumt wurde. Zwar wird für das Einfügen einer Sache in Ausübung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechtes an einem Gebäude vermutet, dass diese Einfügung nur vorübergehend gewollt sei (vgl. BGHZ 92, 70 unter II 2 b bb mwN.). Diese Vermutung wird jedoch widerlegt, wenn sich aus der Nutzungsvereinbarung ergibt, dass die Sache auch nach Ende der Nutzungszeit in dem Gebäude verbleiben soll (vgl. BGHZ 8, 1, 6; 104, 298 unter II 1).

Dementsprechend ist die Wärmeversorgungsanlage von der Rechtsvorgängerin der Klägerin nicht zu einem vorübergehenden Zweck installiert worden. Für das Berufungsverfahren ist davon auszugehen, dass nach Ablauf der Vertragslaufzeit die Anlage in das Eigentum der A übergehen und damit deren Zwecken dienen sollte, ohne zuvor vom Installationsort wieder entfernt zu werden. Insoweit ist der Vortrag der Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 12. März 2008, wonach die Wärmeversorgungsanlage mit der Maßgabe eingebaut worden sei, die Anlage bei Anschluss des Gebäudekomplexes an das Fernwärmenetz der Stadt 1 wieder zu entfernen, gemäß § 296a ZPO nicht zu berücksichtigen. Dieser Vortrag ist nach der letzten mündlichen Verhandlung eingereicht worden und nicht von dem der Klägerin gewährten Schriftsatznachlass umfasst. Der Schriftsatznachlass wurde allein zu dem Hinweis in der mündlichen Verhandlung gewährt, wonach der Senat von einem Anschluss an das Gasnetz ausgehe. Diese Darstellung des Senats ist in dem Schriftsatz vom 12. März 2008 bestätigt worden. Die Frage, ob für einen späteren Zeitpunkt der Anschluss des Gebäudekomplexes an das Fernwärmenetz der Stadt 1 in Aussicht genommen wurde und was daraus für die Anlage folgen würde, wurde in der mündlichen Verhandlung nicht erörtert und war deshalb auch nicht Gegenstand des Hinweises, für den der Klägerin der Schriftsatznachlass gemäß § 139 V ZPO gewährt wurde.

Weiterhin rechtfertigt der neue Vortrag der Klägerin auch keine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung (§ 156 ZPO), denn dieser Vortrag wäre im Falle einer neuen Verhandlung gemäß § 531 ZPO nicht zu berücksichtigen. Nachdem die Klägerin in ihrer Klageschrift selbst unbestritten vorgetragen hatte, dass die Wärmeversorgungsanlage nach der Regelung in den Verträgen mit der A nach dem Ablauf dieser Verträge in das Eigentum der A fallen sollte, ist nicht ersichtlich, aus welchen Grün-

den der davon abweichende, neue Vortrag aus dem Schriftsatz vom 12. März 2008 zugelassen werden könnte, zumal die Beklagte in ihrem weiteren Schriftsatz vom 8. April 2008 bereits zu erkennen gegeben hat, dass sie diesen neuen Vortrag bestreiten werde.

Mit der Pflicht zur Belassung der Wärmeversorgungsanlage bei Ablauf des Nutzungsrechts der Klägerin an dem Raum, in dem sich diese Anlage befand, fehlte es somit an einem vorübergehenden Zweck für die Einfügung der Anlage in den Gebäudekomplex; es war kein Ende für die Nutzung der Anlage in diesem Gebäude erkennbar.

Die Anlage ist damit kein Scheinbestandteil im Sinne des § 95 BGB geworden, so dass sie unmittelbar mit ihrer Einfügung in den Gebäudekomplex gemäß §§ 946, 93, 94 BGB in das Eigentum des Grundstückseigentümers überging. Nach dem zu unterstellenden Vortrag der Klägerin ist die Anlage eingefügt worden, als die A Eigentümerin der Liegenschaften war.

e) Ein sich aus diesem Eigentumsverlust für die Rechtsvorgängerin der Klägerin ergebender Entschädigungsanspruch nach § 951 BGB bestand daher nur gegenüber der A (vgl. BGH WM 1972, 389 unter 2.).

Eine Verpflichtung späterer Eigentümer der Liegenschaften und der Wärmeversorgungsanlage käme nur unter den Voraussetzungen gemäß § 822 BGB in Frage (vgl. BGH aaO). Die Beklagte hat das Eigentum an den Grundstücken und den dazu gehörigen wesentlichen Bestandteilen jedoch entgeltlich erworben, so dass sie keine Verpflichtung aus § 822 BGB trifft.

3. Da das Eigentum an der Wärmeversorgungsanlage bereits mit ihrer Einfügung in die Gebäude der A auf diese überging, kommen Ansprüche nach §§ 823, 812, 816 BGB, die sich auf einen späteren Eigentumsverlust durch gutgläubigen Erwerb seitens der D GmbH stützen, nicht in Betracht.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 I ZPO.

Eine Zulassung der Revision war nicht geboten, weil weder die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat noch eine Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 II ZPO).

Die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.