



z.A.		Jahre		erl.	
1	2	28.11.2005		7	8
3	4			9	10
5	6	[REDACTED]		12	
Rechts...					
not.	kop.				

Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

URTEIL

Geschäftsnummer; 140114/05

verkündet am : 22.11.2005

Wolff, Justizsekretärin z.A,

In dem Rechtsstreit

der [REDACTED] GmbH,
vertreten d.d. Geschäftsführer [REDACTED]

[REDACTED]

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]

[REDACTED]

g e g e n

1. die [REDACTED] e.K.,
vertreten d.d. [REDACTED]

[REDACTED]

2. die [REDACTED] GmbH,
vertreten d.d. Geschäftsführer [REDACTED]

[REDACTED]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]

[REDACTED]

Nebenintervenienten:

■■■■■ AG,
■■■■■

- Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ■■■■■
■■■■■

hat die Zivilkammer 14 des Landgerichts Berlin in Berlin-Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21, 10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 22.11.2005 durch die Richterin am Landgericht ■■■■■ als Einzelrichterin

f ü r R e c h t e r k a n n t:

- I. 1) Das Versäumnisurteil vom 09.08.2005 wird aufrecht erhalten, der Tenor zu 1. a) jedoch nur in Höhe von 14.124,47 €.
- 2) Die Beklagten werden als Gesamtschuldner weiter verurteilt,
- a) an die Klägerin 1.992,90,€ (Abschlagszahlungen 2005 akonto endabzurechnende Wärmelieferungsentgelt 2005) zu zählen,
- b) mit Rechtskraft des in diesem Verfahren ergehenden Urteils die Rechtsanwälte ■■■■■
■■■■■ unwiderruflich anzuweisen, die bei ihnen für Wärmebezug 2005 hinterlegten Abschlagszahlungen Februar und April bis August 2005 in Höhe von 5.124,60 € akonto endabzurechnendes Wärmelieferungsentgelt 2005 an die Klägerin auszusahlen.
- II. Die weiteren Kosten des Rechtsstreites und der Nebenintervention haben die Beklagten zu tragen.
- III. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 % vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckung aus dem Versäumnisurteil darf nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 % fortgesetzt bzw. begonnen werden.

Tatbestand

Die Klägerin ist u.a. Lieferant von Fern- und Nahwärme im Sinne der HVKO.

Der Beklagte zu 1, ehemals firmierend als [REDACTED] KG [REDACTED] GmbH & Co., diese gesetzlich vertreten durch die Beklagte zu 2, ist u.a. Eigentümer des Versorgungsobjektes [REDACTED] in Berlin. Dieser schloss unter der Firmenbezeichnung [REDACTED] KG mit der [REDACTED] GmbH (nachfolgend nur D [REDACTED] einen Vertrag über die Versorgung mit Fernwärme sowie einen Vertrag zur unentgeltlichen Überlassung des Heizraumes. In diesem Vertrag heißt es u.a.:

§ 5.1

Die Wärmeerzeugungsanlage sowie ihr gesamtes sichtbares Zubehör... wird gleich von welchem Eigentümer, nur zu einem vorübergehenden Zweck... mit einem Grundstück verbunden ... Sie ist kein Bestandteil des Grundstücks..., sondern Scheinbestandteil und fällt nicht in das Eigentum des Kunden oder Grundstückseigentümers...

Die D [REDACTED] schloss mit der [REDACTED] AG einen Leasing Vertrag über die zu installierende Anlage ab; Lieferant sollte die H [REDACTED] GmbH sein. Die Heizungsanlage wurde von der H [REDACTED] GmbH eingebaut. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf Seite 5 des Schriftsatzes der Streitverkündeten vom 8.8.05 verwiesen.

Die Klägerin klagt u.a: aus angeblich abgetretenem Recht (Abtretungsurkunde Anlage K 4 zur Klagebegründung) der [REDACTED] AG (nachfolgend Zedentin).

Die Zedentin bzw. die Klägerin belieferten den Beklagten zu 1 gemäß Wärmelieferungsvertrag vom 25.2.2002 (Anlage K 1 zur Klagebegründung) mit Fernwärme. Der Wärmelieferungsvertrag sieht eine 15 jährigen Laufzeit vor und endet am 28.2.2017. Nach

§ 1.3 des Vertrages stehen die Heizungsanlagen u.a. im Eigentum des Wärmelieferanten, dessen Recht durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Zedentin gesichert wurde (Anlage K 7 zur Klagebegründung). Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertrages wird auf die Anlage K 1 Bezug genommen.

Vorausgegangen waren dem Vertrag die im Ergebnisprotokoll vom 30.1.02/5.2.02 näher bezeichneten Erörterungen (Anlage K 15 zum Schriftsatz vom 30.5.05). Dort heißt es unter Ziffer 4:

Herr U [REDACTED] verzichtet auf den Abschluß von ihm angebotenen Verträgen mit einer Laufzeit von 10 Jahren gem. AVB Fernwärme Verordnung.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Anlage K 15 verwiesen.

Die Klägerin kaufte ausweislich des Vertrages vom 24.5.04 (Anlage K 2 zur Klagebegründung) von der Zedentin die dort näher bezeichneten Wärmelieferungsverträge, u.a. den hier streitgegenständlichen betreffend das Objekt [REDACTED] Gleichzeitig wurde der Klägerin von der Zedentin die Abrechnungsbefugnis rückwirkend ab 1.1.2004 eingeräumt (Ziffer 2.2. des Vertrages).

Nach Anzeige der Abtretung durch die Klägerin stellte der Beklagte zu 1. die Zahlung ein. Mit Schreiben vom 1.11.2004 erklärte er die Kündigung des Wärmelieferungsvertrages (Anlage K 13 zur Klagebegründung).

Nach Androhung einer Liefersperr verhängte der Beklagte zu 1. der Klägerin Hausverbot (Anlage K 12 a zur Klagebegründung) und wechselte die Schließzylinder des Heizraumes aus.

Zur Vermeidung eines einstweiligen Verfügungsverfahrens schlossen die Parteien am 26./28.1.2004 den aus der Anlage K 9 ersichtlichen Vergleich. Auf Wärmelieferungsentgelte ab 2005 sollte der Beklagte zu 1, an die Klägerin 70 % der monatlichen Vorauszahlungen sofort zahlen und weitere 30 % auf dem Rechtsanwaltsanderkonto seiner hiesigen Prozessbevollmächtigten hinterlegen, die über diese Beträge nur nach übereinstimmender

Anweisung der Parteien oder nach Maßgabe rechtskräftiger Entscheidung verfügen durften. Leistungen für die Monate Juli bis November 2004 wurden vom Beklagten zu 1. zu 50% gezahlt.

Die Klägerin nahm die Wärmelieferung wieder auf.

Mit der Klage nimmt die Klägerin die Beklagten auf Zahlung der noch offenen Entgelte, Feststellung und Schadensersatz in Anspruch.

Wegen der Bezifferung im Einzelnen wird auf Seite 6 ff der Klagebegründung und den Schriftsatz vom 30.5.05 sowie die Sitzungsniederschrift vom 22.11.05 Bezug genommen.

Die Klägerin behauptet, die Kosten für die anwaltlichen Bemühungen im Zusammenhang mit der Liefersperre beliefen sich anteilig auf 140,26 €. Wegen der Berechnung wird auf Ziffer 2a) der Klagebegründung verwiesen. Die anteiligen Kosten des einstweiligen Verfügungsverfahrens machten 216,- € aus und die Kosten für die Verschaffung der Kenntnis über den Verbleib des Beklagten zu 1. (Detekteikosten) anteilig 142,65 €. Die Wärmeerzeugungsanlage sei als Scheinbestandteil im Namen der [REDACTED] errichtet worden.

Die Klägerin und deren Streithelferin haben in der mündlichen Verhandlung vom 9.8.2005 gegen die Beklagten ein Versäumnisurteil erwirkt, das den Beklagten am 15.8.2005 zugestellt worden ist. Die Beklagten haben dagegen am 29. August 2005 Einspruch eingelegt. Am 25.7.05 und 11.8.05 haben die Beklagten an die Klägerin jeweils einen Betrag von 1.992,90 € gezahlt. Insoweit haben die Parteien übereinstimmend die Klage in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Kläger und deren Streithelferin stellen nunmehr

- unter Zurücknahme der weitergehenden Klage, soweit diese nicht erledigt ist - die aus dem Urteilstenor ersichtlichen Klageanträge.

Die Beklagten beantragen,

unter Aufhebung des Versäumnisurteils die Klage , soweit diese nicht in der Hauptsache erledigt ist -abzuweisen.

Sie behaupten, die Kosten für die Wärmelieferungen seien exorbitant hoch. Auf die Heizkosten entfielen mehr als 30 % der Gesamtmiete. Es bestehe ein grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung. Der Heizungseinbau sei von ihnen veranlaßt worden.

Dies sei ihnen bewusst geworden, als sie von der [REDACTED] AG mit Energie beliefert worden seien. Die Umwandlung von Energie in Wärme koste bei der Klägerin bzw. der Zedentin mehr als das Dreifache. Sie bestreiten die Abtretung.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen.

Entscheidungsgründe

Der Einspruch gegen das Versäumnisurteil ist zulässig; er ist insbesondere form- und fristgerecht eingelegt. Der Einspruch hat in der Sache selbst jedoch keinen Erfolg. Die Klage - soweit nicht zurückgenommen - ist begründet.

I.

Klage gegen den Beklagten zu 1:

1.

Die Klägerin kann von dem Beklagten zu 1) Zahlung der von ihr bzw. der Streithelferin erbrachten Leistung gemäß Wärmelieferungsvertrag verlangen, nachdem sie von der Streithelferin diese Forderung übernommen hat.

Der Wärmelieferungsvertrag zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und dem Beklagten zu 1. vom 25.2.2002 ist wirksam.

a)

Dem steht die vereinbarte Laufzeit des Vertrags von 15 Jahren nicht entgegen. § 309 Nr. 9 BGB n.F., nach dessen Inhalt eine Vereinbarung einer Laufzeit von mehr als 2 Jahren bei Dauerschuldverhältnissen unwirksam ist, ist auf die Lieferung von elektrischem Strom, Gas, Wasser und Fernwärme wegen der Sonderregelung des § 310 Abs. 2 BGB nicht anzuwenden.

b)

Die Vereinbarung der Laufzeit verstößt auch nicht gegen § 32 AVBFernwärmeV, denn die Vertragslänge wurde mit dem Beklagten zu 1 im Zuge mit der von ihm geforderten Provision ausgehandelt, wie das Besprechungsprotokoll belegt.

c)

Gründe, die für die Sittenwidrigkeit des Wärmelieferungsvertrages sprechen könnten, sind nicht gegeben (§ 138 BGB).

Dem steht nicht entgegen, dass der Beklagte zu 1 für von der ■■■■■ gelieferte Energie einen geringeren Preis zahlen mussten, denn die Vergleichbarkeit der beiden Leistungen ist nicht hinreichend dargetan. Die ■■■■■ liefert Energie, die Klägerin liefert Wärme.

Die Frage, ob die Heizungsanlage von der H■■■■ GmbH im Auftrag des Beklagten in das Objekt eingebaut und von diesem gezahlt wurde, wie der Beklagte vorträgt oder im Auftrag der D■■■■ kann dahinstehen, denn die Anlage steht jedenfalls nach dem Inhalt des Vertrages mit der ■■■■■ nicht im Eigentum des Beklagten zu 1.

Der Einwand, die monatlichen Heizkosten, die auf den Mieter umzulegen seien, seien höher als die zu erzielende Miete, und damit nicht vermittelbar, ist rechtlich unerheblich. Es handelt sich um trennbare Leistungen. Die im Bezirk für das Mietobjekt erzielbaren Preise sind völlig unabhängig von den Kosten für die Wärmelieferung und können somit auch nicht mit diesen in

irgendein Verhältnis gesetzt werden. Sind die Wohnungen wegen der Nebenkosten tatsächlich für den Vermieter nicht mehr vermietbar, so fällt dies in sein Risiko.

d)

Die Forderung der [REDACTED] aus dem Wärmeliefervertrag ist abgetreten. Die Bestätigung ergibt sich aus dem Schreiben der Streithelferin. Anhaltspunkte für die Unwirksamkeit der Abtretung sind weder dargetan noch ersichtlich.

Die Forderung ist der Höhe nach nicht beanstandet.

e)

Die Nebenforderung folgt aus § 284 ff BGB.

2.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten zu 1 ein Anspruch auf Abgabe der unwiderruflichen Anweisungserklärung zur Auszahlung des hinterlegten Betrages in Höhe von 5.124,60 € (Abschlagszahlungen für Februar und April bis August 05) zu, und zwar mit Eintritt der Rechtskraft.

Dieser Anspruch folgt aus dem Inhalt des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vergleiches.

3.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten zu 1) nach dem Grundsatz der positiven Vertragsverletzung auch ein Anspruch auf Schadensersatz im Zusammenhang mit dem erteilten Hausverbot zu.

Das erteilte Hausverbot verbunden mit dem Auswechseln der Schlösser stellt einen ungerechtfertigten Eingriff in das Besitzrecht der Klägerin bzw. deren Rechtsvorgängerin dar.

Nach dem Inhalt des Vertrages mit der [REDACTED] war diese Eigentümerin der Anlage, unabhängig von der Frage der Bestellung und Bezahlung, die - unterstellt die Richtigkeit des Beklagtenvortrages - jedenfalls aus der Sicht der [REDACTED] für deren Leasinggeberin/Rechtsvorgängerin erfolgt wäre.

Die Klägerin kann folglich von dem Beklagten zu 1) als Verursacher Ersatz der durch die Rechtsverfolgung entstandenen Kosten verlangen. Dass die Klägerin diese für sämtliche Objekte berechnet, ist nicht zu beanstanden, auch nicht, dass hier nur der entsprechende Anteil am Gesamtrückstand und Besitz berechnet wurde.

Das Gericht hat der Klägerin auch Ersatz der anteiligen Detekteikosten zugestanden, nachdem die an den Beklagten zu 1 gerichtete Post mit dem Vermerk: *Empfänger unbekannt verzogen* zurückgekommen war.

4.

Die Feststellungsklage im Zusammenhang mit der erklärten Kündigung des Vertrages ist zulässig. Ein Feststellungsinteresse ist gegeben, wenn durch eine tatsächliche Unsicherheit das Rechtsverhältnis gefährdet ist (§ 256 ZPO), so wenn Streit zwischen den Parteien über Art und Umfang besteht, wenn der Beklagte Rechten des Klägers zuwiderhandelt oder sie ernsthaft bestreitet (BGHNJW 86, 2507). So liegen die Dinge hier, denn der Beklagte zu 1 hat die vorzeitige Vertragsauflösung erklärt hat und damit ein Recht der Klägerin auf Vertragserfüllung ernsthaft bestritten..

Die Feststellungsklage ist auch begründet. Die Kündigung des Wärmelieferungsvertrages ist unwirksam. Für den Vertrag ist eine Laufzeit vereinbart worden, die aus den unter 1 genannten Gründen nicht zu beanstanden ist.

5.

Die Feststellungsklage im Zusammenhang mit dem Streit, ob die seitens der Klägerin bei Zahlungsverzug angekündigte Liefersperre rechtmäßig ist, ist aus den unter 4 genannten Gründen zulässig. Der Beklagte zu 1 hat der Klägerin das Recht auf Verhängung der Liefersperre im Falle des Zahlungsverzuges abgesprochen.

Die Feststellungsklage ist auch begründet. Der Klägerin steht gegen den Beklagten zu 1 der Anspruch auf Verhängung der Liefersperre unter den Voraussetzungen des § 33 AVBFernwärmeV zu.

6.

Der Antrag der Klägerin, dem Beklagten zu 1 im Wege der vorbeugenden Unterlassungsklage zu untersagen, die Liefersperre durch Verhängung eines Hausverbotes oder den Austausch von Schlössern u.a. zu verhindern, ist gemäß § 1004, 823 BGB begründet.

Der Beklagte zu 1 hat mit den oben genannten Maßnahmen in das Besitzrecht an der Anlage ungerechtfertigt eingegriffen (§ 823 1 BGB). Ob diese Maßnahmen zugleich auch den Tatbestand des Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb erfüllen, konnte das Gericht insoweit offen lassen.

Mit der Zuwiderhandlung ist zugleich die Rechtswidrigkeit indiziert und die Wiederholungsgefahr begründet.

II.

Klage gegen die Beklagte zu 2):

Die Beklagte zu 2 haftet als persönlich haftende Gesellschafterin für die gemäß Ziffer 1 Nr. 1-4 genannten Gesellschaftsverbindlichkeiten der ehemaligen Beklagten zu §§ 128, 161 HGB.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 92, 269 III, 101, 709 ZPO,

Fisch

Ausgefertigt


Justizangestellte

