

Titel:

Reallast, Unzulässige Benachteiligung, Feststellungsklage, Aktivlegitimation, Kündigungsrecht

Schlagworte:

Reallast, Unzulässige Benachteiligung, Feststellungsklage, Aktivlegitimation, Kündigungsrecht

Rechtsmittelinstanzen:

LG Landshut, Endurteil vom 21.05.2025 – 12 S 583/24 e

BGH, Urteil vom 17.04.2026 – V ZR 125/25

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte nicht verpflichtet ist, für Zeiträume ab dem 01.01.2020 Grundpreiszahlungen für die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser an die Klägerin zu entrichten.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 7.989,13 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um einen aus einer Reallast herrührenden Zahlungsanspruch, die Beklagte begehrt daneben im Wege der Widerklage die Feststellung, dass die Beklagte nicht verpflichtet ist, für die Zeiträume ab dem 01.01.2020 Grundpreiszahlungen für die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser an die Klägerin zu entrichten.

2

Auf dem Grundstück mit der Flur Nr. ... der Gemarkung Erding befindet sich ein Blockheizwerk (nachstehend BHW). Mit bzw. von dem BHW aus wurden in der Vergangenheit sowohl die Anwesen der Klägerin als auch die benachbarte Reihenhaussiedlung mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Die Beklagte ist Eigentümerin eines dieser Reihenhäuser, das in der ... gelegen ist und von den Eltern der Beklagten bewohnt wird. Zugunsten der Eltern der Beklagten besteht ein Nießbrauchsrecht. Die Reihenhausgrundstücke sind jeweils real geteilt und sind nicht Mitglied der Klägerin.

3

Bei Errichtung der gesamten Anlage hatte die seinerzeitige Grundstückseigentümerin ... betreffend die Wärmebelieferung, Wärmeabnahme und Zahlung der Kosten hierfür Dienstbarkeiten und Reallasten zur Urkunde des Notars ... – URNr. ... – bestellt, die in den Grundbüchern sämtlicher betroffener Grundstücke eingetragen ist. Ausweislich dieser Urkunde ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks der Klägerin (Flur Nr. ...) gegenüber den Eigentümern der darin im Einzelnen bezeichneten Reihenhausgrundstücke verpflichtet, diese mit Wärme und Warmwasser gegen Entgelt zu versorgen. Hierfür wurde unter Ziffer II.2 und 3 der Urkunde eine Reallast bestellt. Die Bedingungen der Wärme- und Warmwasserlieferung sollten in einem Vertrag geregelt sein, der als Anlage 1 der notariellen Urkunde beigelegt ist.

4

Nach Ziffer VI der Urkunde setzt sich der Wärmelieferungspreis aus dem Grund- und Arbeitspreis zusammen. Hier sind auch die Höhe des Grundpreises und die diesen bestimmenden Preisfaktoren aufgelistet. Der Grundpreis ist wertgesichert und richtet sich nach den Selbstkosten des Wärmelieferanten.

5

Mit Schreiben vom 10.05.1979 wurde seitens der Landeszentralbank in Bayern betreffend der Wertsicherungsklausel die Genehmigung nach § 3 Satz 2 des Währungsgesetzes erteilt, wobei diese sich auch auf die Bestellung entsprechender Reallasten erstreckt.

6

In Ziffer VI der notariellen Urkunde findet sich zudem folgende Regelung:

„Der jeweilige Eigentümer der vorgenannten Wohnhausgrundstücke ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. ..., auf welchem sich das Heizblockwerk befindet, verpflichtet, an diesen den für sein Gebäude maßgebenden Grundpreis auch dann zu entrichten, wenn er die Wärme- und Warmwasserversorgung aus dem Heizblockwerk auf Fl. Nr. ... nicht in Anspruch nimmt.“

7

In Ziffer III.1. des Wärmelieferungsvertrages, der als Anlage zur notariellen Urkunde genommen wurde, ist bestimmt, dass der Abnehmer darauf verzichtet, für die angeschlossenen Gebäude oder Anlagen Wärme selbst zu erzeugen oder sich von dritter Seite zur Verfügung stellen zu lassen.

8

Die Heizungsversorgung der Fernwärme ist nach dem Tichelmann-System verlegt (vgl. Anlage K 14). Im Jahr 1997 schloss die Klägerin mit der S. GmbH, heute STEAG, einen Vertrag über die Fernwärmeversorgung ab und verpachtete das Blockheizkraftwerk an die STEAG, nunmehr IQONY GmbH. Seither liefert die STEAG/IQONY die Heizwärme, die Klägerin liefert aus dem BHW Warmwasser. Für die Lieferung der Heizwärme berechnet die STEAG/IQONY gegenüber der Klägerin einen Grund- und Arbeitspreis. Ein Vertragsverhältnis zwischen den Reihenseigentümern und der IQONY GmbH besteht nicht.

9

Die Beklagte hat sich von der Versorgung mit Wärme und Warmwasser aus dem BHW der Klägerin abgekoppelt und sich eine eigene Heizanlage einbauen lassen. Mit Schreiben vom 24.09.2018 (Anlage K 2) kündigten die Beklagten die Wärmelieferverträge und teilten mit, dass sie auch nicht mehr bereit sind den Grundpreis für die Wärmelieferung zu entrichten. Die Klägerin teilte der Beklagten durch Schreiben vom 23.12.2020 (Anlage K 4) mit, die Kündigung zum 31.12.2019 akzeptieren zu wollen, wies jedoch darauf hin, dass der Grundpreis entsprechend der eingetragenen Reallast weiter bezahlt werden müsse. Seit Januar 2020 wurden seitens der Beklagten keine monatlichen Abschlagszahlungen mehr geleistet. Mit notarieller Löschungserklärung vom 08.01.2021 wurde die zugunsten der Beklagten eingetragene Grunddienstbarkeit auf Mitbenutzung des BHW im Grundbuch gelöscht.

10

Die Klägerin trägt vor, das Grundstück Flur Nr. ... sei mit Urkunde des Notars ... vom 17.08.1995 (UR Nr. ...) in Wohnungseigentum aufgeteilt worden. An dem BHW sei kein Sondereigentum gebildet worden.

11

Die Klägerin ist der Ansicht, da das Grundstück Flur Nr. ... in Wohnungseigentum aufgeteilt sei und es sich bei den Grundstückseigentümern um die besonders ausgestaltete Bruchteilsgemeinschaft nach § 10 Abs. 1 S. 1 WEG, §§ 741 ff, 1008 f BGB handele, das Grundstück mithin nicht im Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband stehe, sondern je im Eigentum der Mitglieder der klagenden und widerbeklagten WEG, sei die Klägerin aktivlegitimiert für die geltend gemachten Ansprüche.

12

Die Klägerin ist weiter der Ansicht, ein Anspruch auf Zahlung der Kosten der Wärme- und Warmwasserlieferung bestehe aufgrund der eingetragenen Reallasten. Eine persönliche Haftung der Beklagten würde sich aus § 1108 BGB ergeben. Auch nach Kündigung des Wärmelieferungsvertrages sei die Beklagte aufgrund der eingetragenen Reallast verpflichtet, den Grundpreis für die Belieferung weiter zu entrichten. Hieraus ergebe sich auch die Verpflichtung zur monatlichen Vorauszahlung, nachdem bereits der Grundpreis als Preis pro Monat ausgewiesen sei. Die Tatsache, dass die Beklagte derzeit keine Wärme

und kein Warmwasser durch das BHW bezieht, sei für den Anfall und die Höhe des Grundpreises unerheblich.

13

Auch ist die Klägerin der Ansicht, der Inhalt des Wärmelieferungsvertrages ergebe sich bereits aus der der Eintragung der Reallast zugrunde liegenden Bewilligungsurkunde. Darin sei das der Reallast zugrunde liegende Schuldverhältnis bezeichnet. Dabei sei der Bewilligungsurkunde nicht lediglich ein „Vertragsmuster“ beigelegt. Ferner enthalte die notarielle Urkunde selbst sämtliche maßgeblichen Bestimmungen zur Bezahlung des Entgelts. Aus dem als Anlage 1 der im Grundbuch hinterlegten Urkunde beigelegten Wärmelieferungsvertrag ergebe sich eine monatliche Vorauszahlungspflicht. Die Preisanpassungsklausel sei von der LZB in Bayern genehmigt. Zudem seien die einzelnen Preisfaktoren angegeben und es sei festgehalten, dass es sich um die tatsächlich ermittelten Kosten handle, ferner sei die Veränderung des Grundpreises nach oben oder unten an die Entwicklung der bezeichneten Preisfaktoren und der reinen Selbstkosten geknüpft, weshalb eine Unwirksamkeit nicht vorläge. Die IQONY GmbH heize in den Wintermonaten bei Spitzenlasten aus den Kesseln im BHW zu und wartet dies regelmäßig; im Übrigen erfolge die Versorgung über Fernwärme bzw. Geothermie. Die Versorgung mit Wärme erfolgte damit noch immer „über“ die Klägerin, da sie die Vertragspartnerin der IQONY GmbH sei. Der Rechtsgedanke der § 32 AVBFernwärmeverordnung sei nicht anwendbar, da es sich nicht um vertragliche Ansprüche handle, sondern um solche aus einer Reallast.

14

Auch wenn die Beklagte ihr Mitbenutzungsrecht am BHW einseitig aufgegeben habe durch notarielle Löschungserklärung vom 08.01.2021, bleibe die Verpflichtung der Klägerin, alle übrigen Eigentümer der Reihenhäuser aus diesem BHW weiter zu versorgen, wofür Grundkosten anfielen. Hieran ändere die Abkopplung der Beklagten vom BHW nichts. Ein Wegfall des Reihenhauses der Beklagten würde zusätzliche Grundpreiskosten für die übrigen Reihenhäuser verursachen. Der Vertrag mit der IQONY GmbH könne bis 31.12.2027 nicht gekündigt werden.

15

In der Heizkostenabrechnung 2020 sei lediglich der Grundpreis berechnet worden. Dennoch habe die Abrechnung mit einem geschuldeten Betrag in Höhe von 1.369,72 € geendet. Die Heizkostenabrechnung 2021 habe mit einem Nachzahlungsbetrag von 1.377,41 € geendet. Für den Zeitraum ab dem 01.01.2022 macht die Klägerin eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von 113,00 €, mithin 1.017,00 € geltend.

16

Die Klägerin beantragt:

I. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 4.764,13 € zuzüglich Zinsen i.H.v. 5 % – Punkten über dem Basiszins aus 4.389,13 € seit 11.03.2023 und aus 375,00 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

II. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin vorprozessuale Rechtsanwaltskosten i.H.v. 540,50 € zu zahlen.

17

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

18

Ferner beantragen die Beklagten im Wege der Widerklage:

Es wird festgestellt, dass die Beklagten nicht verpflichtet sind, für Zeiträume ab dem 01.01.2020 Grundpreiszahlungen für die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser an die Klägerin zu entrichten.

19

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

20

Die Beklagte ist der Ansicht, es fehle an einer Aktivlegitimation der Klägerin zur Geltendmachung der Ansprüche aus der Reallast. Die Dienstbarkeiten stünden den jeweiligen Eigentümern der FINr. ... zu, nicht aber der Klägerin als WEG.

21

Die Beklagte trägt vor, Grund für die Kündigung sei gewesen, dass es Probleme mit einer ausreichenden Heizleistung in dem Haus gegeben habe. Es seien im Winter nicht mal 20° C erreicht worden und man habe über einen Holzofen im Keller zuheizen müssen. In manchen Wohnhäusern in der Siedlung seien Heizkörper hinzugefügt oder abgenommen worden, was sich negativ auf das gesamte System ausgewirkt habe. Es habe weiterhin Probleme mit Legionellen gegeben.

22

Die Beklagte bestreitet, dass das BHW überhaupt noch betrieben wird und dass der Grundpreis, der durch die IQONY GmbH weitergegeben wird, die Preisfaktoren aus der notariellen Urkunde (Anlage K 1) beachte. Insbesondere wird bestritten, dass die Verwaltungskosten richtig berechnet wurden. Die Klägerin gebe damit zu Unrecht die Kosten der ausgelagerten Fernwärme an die umliegenden Grundstückseigentümer weiter. Der Grundpreis werde nur in der Höhe geschuldet, in der er tatsächlich auch angefallen ist. Daneben ist die Beklagte der Ansicht, die Reallast beziehe sich nur auf den Grundpreis. Die Reallast hätte zudem wegen eines Verstoßes gegen § 305 ff BGB aF nicht eingetragen werden dürfen.

23

Die Klägerin und Widerbeklagte ist der Ansicht, der Widerklage stehe ein Prozesshindernis entgegen, nämlich die Rechtshängigkeit der Klage der Klägerin.

24

Für weitere Einzelheiten und zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf das Sitzungsprotokoll vom 04.12.23 sowie sämtliche gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie übrigen Aktenbestandteile Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

25

Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet; die zulässige Widerklage ist begründet.

A.

26

I. Klage und Widerklage sind zulässig.

27

Die Zuständigkeit des Amtsgerichts ergibt sich aus § 23 Nr. 1 GVG. Die Zuständigkeitsstreitwerte von Klage und Widerklage waren nach § 5 Hs. 2 ZPO nicht zusammenzurechnen sind, ist eine Verweisung an das Landgericht, die Widerklage die maßgebliche Streitwertgrenze (5.000 EUR gem. § 23 Nr. 1 GVG) nicht überschreitet.

28

Die Widerklage ist zulässig, da ein rechtlicher Zusammenhang beider Streitgegenstände besteht.

29

II. Die Klage ist jedoch nicht begründet.

30

Die Klägerin ist aktivlegitimiert, §§ 9a II, III WEG. Nach unbestrittenem Vortrag befindet sich das Blockheizwerk auf dem Grundstück Flur Nr. ... der Gemarkung Erding. Dieses Grundstück Flur Nr. ... wurde mit Urkunde des Notars ... vom 17.08.1995 (UR Nr. , Anlage K 13) in Wohnungseigentum aufgeteilt. Bei den Grundstückseigentümern handelt es sich um die besonders ausgestaltete Bruchteilsgemeinschaft nach § 10 I S. 1 WEG, §§ 741 ff BGB. Dabei wurde an dem BHW kein Sondereigentum gebildet, was sich aus der Teilungserklärung ergibt. Das Grundstück Flur Nr. ... steht mithin nicht im Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband, sondern jeweils im Eigentum der Mitglieder der WEG. Nach § 9a II, III WEG ist die Klägerin aktivlegitimiert für die geltend gemachten Zahlungsansprüche.

31

Der Klägerin steht jedoch ein Zahlungsanspruch in der geltend gemachten Höhe aus der Reallast nach § 1108 BGB nicht zu.

32

1. Die Beklagte ist insoweit passivlegitimiert.

33

a. Unstreitig wurde im Grundbuch eine Reallast eingetragen. Die Beklagte ist Eigentümerin des mit der Reallast belasteten Grundstücks.

34

b. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat grundsätzlich für die während seines Eigentums fällig werdenden Leistungen persönlich einzustehen, auch wenn er nicht in das der Reallast zugrunde liegende Schuldverhältnis eingetreten ist. Die persönliche Haftung des Grundstückeigentümers ist mithin Ausfluss allein des dinglichen Rechts (MünchKommBGB, 8. Auflage, § 1008, Rn 2, 4; BGH, Urteil vom 17.02.1989, V ZR 160/87). Dabei ist also unerheblich, dass der schuldrechtliche Vertrag ursprünglich nicht mit den Beklagten abgeschlossen wurde, sondern mit einer Rechtsvorgängerin.

35

Offen bleiben kann im Ergebnis auch, ob die Beklagte die Verpflichtungen aus der Reallast selbst zu erfüllen hat, oder ob diese Verpflichtungen auf ihre Eltern als Nießbrauchsberechtigte übergegangen sind.

36

2. Ein Zahlungsanspruch ist auch nicht dadurch erloschen, dass die Klägerin die schriftliche Kündigung der Beklagten mit Wirkung zum 31.12.2019 akzeptiert hat. Denn die Reallast als dingliches Recht und der ihr zugrunde liegende schuldrechtliche Vertrag sind nicht akzessorisch und können grundsätzlich unabhängig voneinander bestehen.

37

3. Der Zahlungsanspruch aus der Reallast ist auch vorliegend nicht dadurch erloschen, weil das Grundstück der Beklagten von der Heizversorgung und der Trinkwasser- und somit Warmwasserversorgung abgetrennt und die entsprechenden Zähler entfernt wurden.

38

Nach Ziffer VI des notariellen Vertrages gilt die Verpflichtung des Beziehers zur Entrichtung des Grundpreises zwar nicht für einen Zeitraum, während dessen der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. ... nicht in der Lage ist, Wärme und Warmwasser zu liefern. Nach dem Gesamthalt und Zweck der Reallast und des notariellen Vertrages ist diese Klausel nach Auffassung des Gerichts jedoch dahingehend auszulegen, dass die Verpflichtung zur Zahlung nur dann entfällt, wenn das Heizwerk nicht betrieben wird, mithin die Ursache für die Nichtlieferung bzw. Nichtbezug von Wärme und Warmwasser beim Betreiber des BHW zu suchen ist, nicht aber wenn der Bezieher sich von der Versorgung, etwa durch eigenmächtige Demontage, abkoppelt und daher keine Wärme oder kein Warmwasser mehr beziehen kann.

39

4. Darüber hinaus ist ein grundsätzlich bestehender Zahlungsanspruch aus der Reallast auch nicht deshalb erloschen, weil die Grunddienstbarkeit auf Mitbenutzung des Blockheizwerks zugunsten der Beklagten mit notarieller Löschungserklärung vom 02.10.2020 gelöscht wurde. Das Bestehen der Reallast, auf die der Zahlungsanspruch gestützt wird, ist hiervon gerade unberührt.

40

5. Es liegt jedoch eine unzulässige Benachteiligung der Beklagten vor.

41

Nach Auffassung des Gerichts hätte die streitgegenständliche Reallast jedoch nicht ins Grundbuch eingetragen werden dürfen, da sie, ebenso wie die korrespondierende Regelung im Versorgungsvertrag wegen § 305 ff a.F BGB unwirksam ist. Denn der der Eintragung im Grundbuch zugrunde liegende notarielle Vertrag vom 27.03.1979 stellt eine allgemeine Geschäftsbedingung dar. Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt, § 305 Abs. 1 BGB. Das Gericht ist der Überzeugung, dass es sich bei der notariellen Urkunde des Notars ..., insbesondere dem als Anlage zur Urkunde genommenen Wärmelieferungsvertrag, um einen Vertrag

handelt, der für eine „Vielzahl von Verträgen“ vorformuliert wurde. Zwar handelt sich nur um einen notariellen Vertrag, allerdings geht aus dem Wortlaut der notariellen Urkunde hervor, dass zum Zeitpunkt der Erstellung der Urkunde bereits beabsichtigt war, das ursprünglich zusammenliegende Grundstück mit der FINr ... umzubilden und demnächst als einzelne Reihenhausgrundstücke zu veräußern. Da die Urkunde aber nicht nur die damalige Grundstückseigentümerin ... berechnigte und verpflichtete, sondern auch ihre jeweiligen Rechtsnachfolger, insbesondere die Erwerber der Reihenhausgrundstücke, wurde sie für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert.

42

Der schuldrechtliche Versorgungsvertrag, der als Anlage 1 zur Erklärung vom 27.03.1979, URNr. ... des Notars ..., genommen wurde, ist grundsätzlich auf unbegrenzte Zeit angelegt. In dem Vertrag unter Ziffer VIII 3. sind zudem Fälle definiert, in welchen für den Betreiber des BHW die fristlose Einstellung der Wärmeversorgung möglich sein soll. Für den Bezieher von Wärme sind Möglichkeiten der ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung nicht vorgesehen. Nach § 32 Abs. 1 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) darf die Laufzeit bei Versorgungsverträgen jedoch höchstens 10 Jahre betragen. Da es sich bei der Anlage zur notariellen Urkunde vom 27.03.1979 um einen solchen Versorgungsvertrag handelt, hätte dieser eine Möglichkeit der Kündigung nach einer höchstens 10-jährigen Laufzeit vorsehen müssen. Das Gericht ist auch der Auffassung, dass es sich hierbei um eine unzulässige Benachteiligung der Bezieher von Wärme handelt, da diese nach dem Wortlauf des Versorgungsvertrages auch nach mehreren Jahrzehnten keinerlei Möglichkeit haben, sich anderweitig mit Wärme und Warmwasser zu versorgen. Zwar haben die Lieferanten von (Fern-)Wärme hohe Investitionskosten, die durch die monatlichen Zahlungsverpflichtungen der Abnehmer amortisiert werden sollen, dies kann jedoch nicht zu einer auf Dauer angelegten Benachteiligung der Bezieher von Wärme führen, die z.B. auch bei Änderung der technischen Gegebenheiten oder einer energetischen Sanierung keine Möglichkeit hätten, sich anderweitig mit Wärme zu versorgen. Auch haben die Bezieher von Wärme keine Möglichkeit, das Vertragsverhältnis zwischen dem Eigentümer des BHW und dem jeweiligen Verpächter zu beeinflussen, indem sie auf eine kürzere Laufzeit oder günstigere Vertragsbeziehungen hinwirken.

43

Insgesamt bleibt damit festzuhalten, dass die Klage der Klägerin nicht begründet ist.

B.

44

Die Widerklage ist ebenfalls zulässig und im Ergebnis begründet.

45

Die Widerklage ist nicht wegen Rechtshängigkeit der Klage unzulässig. Denn Klage und Widerklage betreffen nicht denselben Streitgegenstand. Während die Klage einen Zahlungsanspruch für einen konkreten Zeitraum geltend macht, betrifft die Widerklage die negative Feststellung, dass ein Zahlungsanspruch auch für die Zukunft nicht mehr besteht.

46

Ein Feststellungsinteresse der Beklagten ist auch gegeben und begründet sich damit rechtssicher festgestellt haben zu wollen, dass ein Zahlungsanspruch auch für die Zukunft nicht mehr besteht.

47

Aus den vorgenannten Gründen besteht kein Zahlungsanspruch, so dass die Feststellungsklage begründet ist.

C.

48

Die Kostenentscheidung hat ihre Grundlage in § 91 ZPO.

D.

49

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11, 711 ZPO.

E.

50

Der Gebührenstreitwert war auf 7.989,13 € festzusetzen.

51

Nach § 45 Abs. 1 GKG sind Klage und Widerklage dabei zusammenzurechnen, da es sich um unterschiedliche Streitgegenstände handelt.