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

Titel:

Grundpreisentschädigung aus Reallast bei abweichender Wärmeversorgung

Normenkette:

BGB § 313, § 1105 Abs. 1, § 1108

Leitsätze:

1. Ein Anspruch auf Grundpreisentschädigung aus einer Reallast besteht nur, wenn die geschuldete Wärme- und Warmwasserversorgung entsprechend der notariellen Vereinbarung durch das vereinbarte Blockheizwerk erbracht wird; eine Versorgung durch Fernwärme stellt ein Aliud dar und begründet keinen Zahlungsanspruch. (Rn. 33 – 47) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Anpassung der Reallastregelung nach § 313 BGB scheidet aus, wenn die ursprünglich vereinbarte Versorgung weiterhin möglich ist und die Umstellung auf Fernwärme keine zwingende Folge veränderter Umstände darstellt. (Rn. 48 – 56) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Verpflichtung zur Zahlung des Grundpreises aus der Reallast bleibt grundsätzlich bestehen und kann bei künftigem Angebot der geschuldeten Leistung wieder aufleben. (Rn. 60 – 63) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Reallast, Grundpreisentschädigung, Wärmelieferungsvertrag, Blockheizkraftwerk, Annahmeverzug, Geschäftsgrundlage, Feststellungswiderklage, Wärmeliefervertrag

Vorinstanz:

AG Erding, Endurteil vom 22.01.2024 – 112 C 3842/23

Rechtsmittelinstanz:

BGH, Urteil vom 17.04.2026 – V ZR 125/25

Tenor

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Erding vom 22.01.2024, Az. 112 C 3842/23, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Es wird festgestellt, dass die Beklagte nicht verpflichtet ist, für Zeiträume ab dem 01.01.2024 bis einschließlich 21.05.2025 Grundpreiszahlungen für die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser an die Klägerin zu entrichten.

Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 70%, die Beklagte 30%.

Das Urteil ist für beide Parteien vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung des jeweiligen Vollstreckungsgläubigers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Soweit die Berufung zurückgewiesen wird ist das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Erding ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Revision gegen dieses Urteil zum Bundesgerichtshof wird zugelassen.

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 8.589,57 € festgesetzt

Entscheidungsgründe

1
I. Die Parteien streiten um aus einer Reallast herrührende Zahlungsansprüche für die Jahre 2020 bis 2023. Nach einer Klageänderung in der Berufung macht die Klägerin nunmehr keine Vorschussansprüche mehr, sondern ausschließlich abgerechnete Zahlungsansprüche geltend.

2
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.

3
Frau B. St war ursprünglich Eigentümerin der Flurnummer 1510 sowie der Flurnummer 1510/23. Daneben war Frau St Eigentümerin der weiteren Flurnummern, auf denen Reihenhäuser (insgesamt 36) errichtet wurden. Auch die Flurnummer 1510/22 befand sich im Eigentum der Frau S e. Die Beklagte ist nunmehr Eigentümerin zu 1/2 der Flurnummer 1510/23 (Berufungsverfahren des LG Landshut, Aktenzeichen 15 S 582/24 e) sowie Eigentümerin der hier streitgegenständlichen Flurnummer 1510/22. Dieses Reihenhaus wird von den Eltern der Beklagten als Nießbraucher bewohnt.

4
Auf dem Grundstück der Flurnummer 1510 wurde in den 1970er Jahren ein Blockheizkraftwerk errichtet. Die Warmwasser- und Heizwärmeversorgung des Gebäudes auf der Flurnummer 1510 sowie der sämtlichen Reihenhäuser auf den Flurnummern 1510/4, 1510/13 bis 16, 1510/18 bis 25, 1510/27 bis 31 und 1510/33 bis 49 sollte mit diesem Blockheizkraftwerk erzeugt werden. Insgesamt wurden die 94 Wohnungen der WEG (Klägerin) verteilt auf 9 Gebäude und auch die 36 Reihenhäuser mit dem Blockheizwerk versorgt.

5
Mit notarieller Urkunde vom 27.03.1979 bestellte die Eigentümerin der Grundstücke mit der Flurnummer 1510 sowie der o.g. Flurnummern, insbesondere der Flurnummer 1510/22 (damals allesamt noch im Eigentum der Frau St e) verschiedene dingliche Sicherungen.

6
In dieser notariellen Urkunde finden sich insbesondere folgende Regelungen:

II.

Reallast für Wärme- und Warmwasserversorgungsverpflichtung

1) Auf dem in Ziffer I. 1) dieser Erklärung näher bezeichneten Grundstück Fl.Nr. 1510 ist ein Blockheizwerk (zentrale Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage) errichtet, das die auf den in Ziffer I. 2) dieser Erklärung näher bezeichneten Wohnhausgrundstücken befindlichen Gebäude mittels unterirdisch verlegter Rohrleitungen mit Wärme und Warmwasser versorgt.

2) Frau Barbara Steinle, geborene Riepl, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks Fl.Nr. 1510 verpflichtet sich hiermit gegenüber den jeweiligen Eigentümern der Wohnhausgrundstücke Fl.Nr. 1510/4, Fl.Nr. 1510/13 bis einschließlich /16, Fl.Nr. 1510/18 bis einschließlich /25, Fl.Nr. 1510/27 bis einschließlich /31 und Fl.Nr. 1510/33 bis einschließlich /49 die auf diesen Wohnhausgrundstücken errichteten Gebäude mit Wärme und Warmwasser gegen Entgelt zu versorgen. Die Einzelheiten hierüber sind in einem zwischen der Frau Barbara Steinle als Eigentümer des Blockheizwerks und den Erwerbern der vorgenannten Wohnhausgrundstücke privatschriftlich abgeschlossenen Vertrag geregelt; dieser Vertrag ist ohne die die jeweiligen Wohnhausgrundstückserwerber betreffenden Einzelangaben dieser Erklärung

mit 1/17
" /26
" /32

III.

Grunddienstbarkeitsbestellung für das Mitbenützungsrecht an dem Blockheizwerk

1) Die jeweiligen Eigentümer der Wohnhausgrundstücke Fl.Nr. 1510/4, Fl.Nr. 1510/13 bis einschließlich /16, Fl. Nr. 1510/18 bis einschließlich /25, Fl.Nr. 1510/27 bis einschließlich /31 und Fl.Nr. 1510/33 bis einschließlich /49 haben je das entgeltliche Mitbenützungsrecht an dem auf dem Grundstück Fl.Nr. 1510 befindlichen, vorgenannten Blockheizwerk.
Frau Barbara Steinle für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks Fl.Nr. 1510 verpflichtet sich hiermit gegenüber den jeweiligen Eigentümern der vorgenannten mitbenützungsberechtigten Wohnhausgrundstücke, alle Maßnahmen, welche den Bestand oder Betrieb des Heizblockwerks gefährden können, zu unterlassen.

VI.

Reallast für die Bezahlung einer Grundpreisentschädigung

Gemäß Ziffer II. 2) dieser Erklärung hat sich Frau Barbara Steinle als Eigentümerin des auf dem Grundstück Fl.Nr. 1510 befindlichen Heizblockwerks gegenüber den jeweiligen Eigentümern der Wohnhausgrundstücke Fl.Nr. 1510/4, Fl.Nr. 1510/13 bis einschließlich /16, Fl.Nr. 1510/18 bis einschließlich /25, Fl.Nr. 1510/27 bis einschließlich /31 und Fl.Nr. 1510/33 bis einschließlich /49 verpflichtet, die auf diesen Wohnhausgrundstücken errichteten Gebäude mit Wärme und Warmwasser gegen Entgelt zu versorgen. Für die Bezahlung dieses Entgelts = Wärmelieferungspreis ist der zwischen der Frau Barbara Steinle und den Erwerbern der vorgenannten Wohnhausgrundstücke privatschriftlich abgeschlossene Vertrag maßgebend, der gegenwärtiger Erklärung beigefügt ist. Der Wärmelieferungspreis setzt sich zusammen aus dem Grundpreis und dem Arbeitspreis.
Der Grundpreis beträgt derzeit o,527 DM
- i.W. 527/100 Deutsche Mark -
je Quadratmeter beheizbarer Fläche und Monat der auf den einzelnen Wohnhausgrundstücken errichteten Gebäude.
Der Grundpreis setzt sich zusammen aus folgenden Preisfaktoren:
den Bedienungskosten mit o,o2o DM,
den Stromkosten mit o,o35 DM,
den Wartungskosten mit o,o14 DM,
der Kaminreinigung mit o,oo1 DM,
den Versicherungen mit o,o17 DM,
den Verwaltungskosten mit o,o3o DM und
der Wiederbeschaffungsrücklage mit o,41o DM, worin die Kosten für die gesamte Heizanlage einschließlich der Rohrleitungen zu den versorgten Häusern bis zu den Verteilerstationen enthalten sind.
Der Wärmelieferant versichert, daß die Preisangaben bei den vorgenannten einzelnen Preisfaktoren den derzeitigen tatsächlich ermittelten Kosten entsprechen.

Der vorgenannte Grundpreis verändert sich nach oben oder unten in demselben Maße als die Entwicklung der vorbezeichneten Preisfaktoren anteilsmäßig die Selbstkosten des Wärmelieferanten bei der Erbringung seiner Leistung unmittelbar beeinflussen.
Diese Grundpreiswertsicherungsvereinbarung ist auch Inhalt der nachstehend bewilligten Reallasten und ist nach § 3 Währungsgesetz genehmigungspflichtig; diese

Genehmigung durch die Landeszentralbank in Bayern wird beantragt.

Die Rohrleitungen innerhalb der Häuser selbst hat der jeweilige Hauseigentümer auf eigene Kosten zu unterhalten.

Für die Gebäude der nachstehend genannten Wohnhausgrundstücke ergeben sich derzeit folgende Grundpreise:

für:	qm beheizbare Fläche:		plus m²	DM
Fl.Nr.151o/4	-9o,4-	Hutz	50,99	47,64
Fl.Nr.151o/13	-9o,4-	Reichert		47,64
Fl.Nr.151o/14	-9o,4-	Hack		47,64
Fl.Nr.151o/15	-9o,4-	Rhode		47,64
Fl.Nr.151o/16	-9o,4-	Eisenmann		47,64
Fl.Nr.151o/18	-96-	Braun		5o,59
Fl.Nr.151o/19	-96-	Schwager		5o,59
Fl.Nr.151o/2o	-96-	Braun		5o,59
Fl.Nr.151o/21	-96-	Tritschel		5o,59
Fl.Nr.151o/22	-96-	Donayer	63,88	5o,59
Fl.Nr.151o/23	-96-	Wenzel		5o,59
Fl.Nr.151o/24	-96-	Geyer		5o,59
Fl.Nr.151o/25	Anbau -96-	ev. Kirche	fehlt	5o,59
Fl.Nr.151o/27	Anbau -87,5-	Steinberger	fehlt	46,11
Fl.Nr.151o/28	-87,5-	Apel/Glaser		46,11
Fl.Nr.151o/29	-87,5-	Harold		46,11
Fl.Nr.151o/3o	-87,5-	Ostermeier	10,68	46,11
Fl.Nr.151o/31	-87,5-	Frei		46,11
Fl.Nr.151o/33	-95,1-	Riedmüller		5o,12
Fl.Nr.151o/34	-95,1-	Buchmann	114,49	5o,12
Fl.Nr.151o/35	-95,1-	Barbek		5o,12
Fl.Nr.151o/36	-95,1-	Wolf		5o,12
Fl.Nr.151o/37	-95,1-	Madeser		5o,12
Fl.Nr.151o/38	-95,1-	Wenzel		5o,12
Fl.Nr.151o/39	-95,1-	Katzhammer		5o,12
Fl.Nr.151o/4o	-95,1-	Katzhammer		5o,12
Fl.Nr.151o/41	-95,1-	Kindermaier		5o,12
Fl.Nr.151o/42	-88,7-	Pippich		46,75
Fl.Nr.151o/43	-88,7-	Engling		46,75

für:			DM	plus m²
Fl.Nr. 1510/44		-88,7- Bagiera	46,75	fehlt
Fl.Nr. 1510/45		-88,7- Eschbaum	46,75	
Fl.Nr. 1510/46	Anbau	-88,7- Oslislo	46,75	
Fl.Nr. 1510/47		-88,7- Bauerfeind	46,75	
Fl.Nr. 1510/48		-88,7- Braun	46,75	
Fl.Nr. 1510/49		-88,7- Geschwandtner	46,75.	

Der jeweilige Eigentümer der vorgenannten Wohnhausgrundstücke ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1510, 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. 1510 nicht in Anspruch nimmt. Dies gilt nicht für einen Zeitraum, während dessen der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1510 nicht in der Lage ist, Wärme und Warmwasser zu liefern.
Zur Sicherung vorstehender Verpflichtung bestellt hiermit Frau Barbara Steinle an den vorgenannten Wohnhausgrundstücken zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 1510 je eine

R e a l l a s t

und bewilligt und beantragt die Eintragung dieser Reallasten im Grundbuch an nächstoffener Rangstelle und gegebenenfalls im Gleichrang mit den vorbestellten Rechten.

IX.

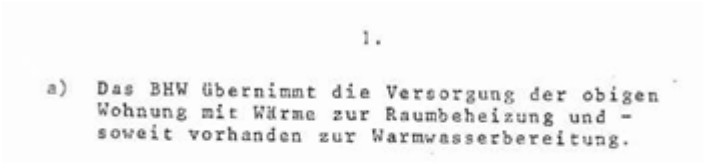
Der jeweilige Eigentümer der vorgenannten, mit vorbestellten Rechten belasteten dienenden Grundstücke ist verpflichtet, im Falle der Veräußerung des dienenden Grundstücks sämtliche Verpflichtungen aus dieser Erklärung seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese in gleicher Weise zu binden.

7

Als Anlage zu der notariellen Urkunde wurde ein vorformulierter Wärmelieferungsvertrag zwischen der Eigentümerin des Blockheizkraftwerkes (BHW) Frau B. S und dem jeweiligen Erwerber der jeweiligen Reihenhäuser beigefügt.

8

In diesem vorformulierten Vertrag finden sich unter anderem folgende Regelungen:



1.

a) Das BHW übernimmt die Versorgung der obigen Wohnung mit Wärme zur Raumbeheizung und - soweit vorhanden zur Warmwasserbereitung.



2.

Der Wärmelieferungsvertrag läuft auf unbegrenzte Dauer.

9
Frau B. S veräußerte sodann die einzelnen Grundstücke, auf denen die Reihenhäuser errichtet waren. Das Grundstück Flur Nr. 1510 wurde mit Urkunde des Notars Jun vom 17.08.1995 (UR Nr. 2729/J/1995, 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. 1510 steht mithin nicht im Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband, sondern jeweils im Eigentum der Mitglieder der WEG.

10
Zum 01.07.1997 verpachteten die jeweiligen Wohnungseigentümer der Klägerin das Blockheizkraftwerk an die S Fernwärme GmbH, nunmehr I GmbH. Die I GmbH liefert Fernwärme im Rahmen eines Geothermieprojektes der Stadt Erding. Die Klägerin behauptet, dass im Winter zu Spitzenlasten aus den Kesseln des Blockheizwerkes zugeheizt werde, im Übrigen aber die Wärme über Fernwärme erzeugt werde. Die Klägerin macht die Ansprüche der jeweiligen Eigentümer nach § 9a Abs. 2, 3 WEG geltend.

11
Mit Schreiben vom 24.09.2018 (Anlage K 2) kündigte die Beklagte den Wärmelieferungsvertrag zum 31.12.2019. In dieser Kündigung führte die Beklagte aus, dass der Wämelieferungsvertrag im Lichte der AVBFernwärmeV auszulegen sei und sich hieraus ein Kündigungsrecht nach § 32 Abs. 1 ergebe. Weiter führte die Beklagte aus, dass sie nicht bereit sei, weiterhin den Grundpreis für den Fall der Nichtabnahme zu entrichten.

12
Mit Schreiben der Klägervertreter vom 23.12.2020 (Anlage K 4) wurde die Kündigung zum 31.12.2019 des Fernwärmeliefervertrages akzeptiert, die Klägerin beharrte aber auf der Bezahlung der Grundpreisentschädigung.

13
Diese Grundpreisentschädigung für die Jahre 2020 und 2021 (abgerechnet) sowie die Vorauszahlungen für die Jahre 2022 und 2023 waren Gegenstand der Klage vor dem Amtsgericht. Mit der Widerklage begehrt die Beklagte die Feststellung, dass sie ab 01.01.2020 nicht verpflichtet sei, die Grundpreiszahlungen für die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser an die Klägerin zu entrichten.

14
Die Beklagte wendet hierzu ein, dass die Klägerin ihren Verpflichtungen ihrerseits nicht nachkomme. Aus der notariellen Urkunde ergebe sich, dass die Warmwasser- und Wärmeversorgung über das Blockheizwerk zu erfolgen habe. Die Wärmeversorgung erfolge aber durch Geothermie und damit eben nicht über das Blockheizwerk. Die hierbei entstehenden Grundkosten könnten daher nicht an die Beklagte „weitergereicht“ werden. Im Übrigen sei die Wärmeversorgung aufgrund zahlreicher Änderungen in den 36 Reihenhäusern mittlerweile unzureichend. Die Warmwasserversorgung sei ebenfalls unzureichend, weil es zu Problemen mit Legionellenbefall gekommen sei.

15
Die Reallast, die die Versorgungsverpflichtung der Klägerin zugunsten der Beklagten zum Inhalt hat, ließ die Beklagte mittlerweile löschen.

16

Die Art und Weise der von der Klägerin angebotenen Versorgung mit Wärme und Warmwasser hat sich seit Anfang 2020 bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung am 21.05.2025 nicht geändert.

17
Hinsichtlich des weiteren Sachvortrags sowie der erstinstanzlich gestellten Anträge wird gemäß § 540 Abs. 1 ZPO auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts Erding vom 22.01.2024, Az. 112 C 3842/23, Bezug genommen.

18
Das Amtsgericht hat mit Endurteil vom 22.01.2024 die Klage abgewiesen und der Widerklage vollumfänglich stattgegeben.

19
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Kündigung vom 24.09.2018 nicht zum Erlöschen der Ansprüche aus der Reallast führte. Auch der Umstand, dass die Beklagte ihrerseits ihre dinglich gesicherten Ansprüche auf Belieferung mit Wärme und Warmwasser löschen ließ, bzw. die Zuleitungen abgetrennt wurden, führe zu keinem Entfall der Zahlungsverpflichtung.

20
Es liege jedoch eine unzulässige Benachteiligung der Beklagten vor. Der notarielle „Vertrag“ vom 27.03.1979 stelle eine allgemeine Geschäftsbedingung dar und hätte nicht ins Grundbuch eingetragen werden dürfen. Zwar liege nur eine notarielle Urkunde vor. In dieser seien aber sämtliche Erwerber der zu veräußernden Grundstücke gebunden, sodass die Bedingungen für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert gewesen seien.

21
Da kein Zahlungsanspruch bestehe, sei die Feststellungswiderklage begründet.

22
Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin. Die Klägerin hat im Berufungsverfahren ihren Zahlungsantrag dahingehend geändert, dass nunmehr für den Zeitraum von 2020 bis einschließlich 2023 etwas höhere Abrechnungsbeträge und keine Vorschussansprüche mehr geltend gemacht werden.

23
Die Klägerin ist der Auffassung, das Amtsgericht habe verkannt, dass es sich nicht um einen notariellen Vertrag handelte, sondern um eine einmalige notarielle Urkunde, mit der Dienstbarkeiten und Reallasten bestellt worden seien. Allenfalls der schuldrechtliche Versorgungsvertrag könne eine allgemeine Geschäftsbedingung sein. Im Übrigen sei die Anlage auf die Versorgung sämtlicher (94) Wohnungen und (36) Reihenhäuser ausgelegt und entsprechend dimensioniert. Sofern einzelne Eigentümer sich am Betrieb der Anlage nicht mehr beteiligen würden, würde dies zu einer unangemessenen und damit nicht zulässigen Benachteiligung der Nachbarn der Beklagten führen. Im Übrigen fehle der Feststellungswiderklage das Rechtsschutzbedürfnis, da der Sachverhalt mit dem Klagegegenstand identisch sei.

24
Die Klägerin und Berufungsklägerin beantragt zuletzt,

1. Das Urteil des AG Erding vom 22.01.2024 wird aufgehoben.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 5.364,57 € zuzüglich Zinsen i.H.v. 5%-Punkten über dem Basiszins aus 4.389,13 € seit 11.03.2023, aus 375,00 € seit Rechtshängigkeit der Klage und aus 600,44 € seit Rechtshängigkeit der Klageerweiterung zu bezahlen.

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

4. Die Widerklage wird abgewiesen.

Hilfsweise:

Das Urteil des AG Erding vom 220.01.2024 wird aufgehoben und die Sache wird an das AG Erding zurückverwiesen (§ 538 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 ZPO).

25
Die Beklagte und Berufungsbeklagte beantragt,

Die erweiterte Klage ab- und die Berufung zurückzuweisen.

26
Die Kammer hat mit Beschluss vom 27.09.2024 (Bl. 25/34 d.A.) Hinweise erteilt. Eine Beweisaufnahme hat nicht stattgefunden.

27
II. Die zulässige Berufung erweist sich lediglich im Hinblick auf die Feststellungswiderklage teilweise als erfolgreich. Im Übrigen war die Berufung als unbegründet zurückzuweisen.

28
Die Klageänderung inkl. -erweiterung ist zulässig.

29
Sie ist sachdienlich, da es sich im Wesentlichen um den identischen Sachverhalt handelt und die Entscheidung auf die Tatsachen gestützt werden kann, die ohnehin nach § 529 ZPO für die Entscheidung über die Berufung zugrunde zu legen sind, § 533 ZPO.

A)

30
Die Klage ist unbegründet.

31
1. Im Ergebnis zutreffend hat das Amtsgericht einen Anspruch der Klägerin auf Zahlung der Grundpreisentschädigung verneint. Ein solcher Anspruch steht der Klägerin unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu.

32
a) Vertragliche Ansprüche auf Zahlung der Grundpreisentschädigung kommen nicht in Betracht, weil die Beklagte unstreitig den bestehenden Wärmelieferungsvertrag mit Schreiben vom 24.09.2018 (Anlage K 2) gekündigt und die Klägerin diese Kündigung mit Schreiben vom 23.12.2020 zum 31.12.2019 akzeptiert hat (s. Anlage K 4).

33
b) Die Klägerin kann die Grundpreisentschädigung auch nicht gemäß §§ 1105 Abs. 1, 1108 BGB auf die auf dem Grundstück der Beklagten ruhende Reallast stützen.

34
aa) Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung begegnen unbeschränkte Bezugsbindungen in Wärmeversorgungsverträgen (Grunddienstbarkeiten) aufgrund der besonderen Interessenlage auf Abnehmer- und Lieferantenseite keinen rechtlichen Bedenken und sind insbesondere nicht als sittenwidrig zu missbilligen. Ein Privatmann, der ein an ein Fernheizwerk angeschlossenes Haus bewohnt, hat gleichmäßigen Bedarf an Wärme bzw. Warmwasser. Demgegenüber ist ein Fernwärmeversorgungsunternehmen angesichts des hohen Investitionsaufwandes und der laufenden Unterhaltungskosten darauf angewiesen, die Kalkulation langfristig zu erhalten und auf eine breite Basis zahlreicher Abnahmepflichtiger zu stellen. (vgl. BGH, Urteil vom 02.03.1984 – V ZR 155/83, beckonline, so auch OLG Stuttgart, Urteil vom 16.08.2023 – 3 U 324/21 unter Verweis auf die Entscheidung des BGH).

35
Da das BGB dem Inhalt positiver Leistungen aus einer Reallast keine Grenzen setzt, ist kein Grund ersichtlich, warum nicht die Verpflichtung zur wiederkehrenden Abnahme von Wärmeenergie durch eine Reallast gesichert werden kann (s. Walter in Gebele/ Scholz, Beck´sches Formularbuch Bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht, 14. Auflage 2022, Heizungsreallast, Rdnr. 11, beckonline).

36

Die in der oben zitierten Entscheidung des BGH zu Grunddienstbarkeiten entwickelten Grundsätze sind angesichts der vergleichbaren Interessenlage entsprechend auf die streitgegenständlichen Regelungen im Rahmen der notariellen Vereinbarung einer Reallast anzuwenden. Sofern man an dieser Rechtsprechung festhält, ist daher die streitgegenständliche durch die Reallast gesicherte Verpflichtung zur Zahlung des Grundpreises wirksam und unbegrenzt gültig.

37
bb) Die Klägerin hat jedoch die in der Reallast genannten Voraussetzungen für den Anspruch auf Grundpreiszahlung vorliegend im geltend gemachten Zeitraum 2020 bis 2023 nicht erfüllt.

38
Nach der Rechtsprechung ist auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung abzustellen, wie sie sich aus dem Grundbuch selbst und der etwa in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergeben (s. Mohr in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, § 1105, Rdnr. 27, beckonline).

39
Die Auslegung der dinglichen Einigung hat nach den für Rechtsgeschäfte allgemein geltenden Grundsätzen unter Berücksichtigung der den Parteien erkennbaren Umstände zu erfolgen, wobei zu beachten ist, dass es sich wegen der zum Entstehen des dinglichen Rechts erforderlichen Eintragung im Grundbuch um eine in diesem Sinne formbedürftige Erklärung handelt. Die Auslegung kann daher nur der Ermittlung des formgemäß Erklärten dienen, nicht aber der Ergänzung einer formbedürftigen unvollständigen Erklärung (vgl. Mohr in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, § 1105, Rdnr. 29, beckonline).

40
Zur Überzeugung der Kammer ist die unter Ziffer VI. der notariellen Urkunde vom 27.03.1979, Anlage K 1, genannte Regelung so zu verstehen, dass die Grundpreisentschädigung als Gegenleistung für Wärme und Warmwasser zu zahlen ist, welche durch das auf dem Grundstück Fl.Nr. 1510 befindliche Heizblockwerk erzeugt wird. Die Formulierung, „hat sich Frau B. S als Eigentümerin des auf dem Grundstück Fl.Nr. 1510 befindlichen Heizblockwerks gegenüber den jeweiligen Eigentümern der Wohnhausgrundstücke (…) verpflichtet, die auf diesen Wohnhausgrundstücken errichteten Gebäude mit Wärme und Warmwasser gegen Entgelt zu versorgen“, wobei der jeweilige Eigentümer der vorgenannten Wohnhausgrundstücke gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1510, zur „Entrichtung des Grundpreises auch dann verpflichtet ist, wenn er die Wärme- und Warmwasserversorgung aus dem Heizblockwerk auf Fl.Nr. 1510 nicht in Anspruch nimmt, es sei denn dies betrifft einen Zeitraum, währenddessen der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1510 nicht in der Lage ist, Wärme und Warmwasser zu liefern“, lässt aus Sicht der Kammer nur den Schluss zu, dass die Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks, auf welchem sich das Blockheizwerk befindet, eine Leistung aus dem Blockheizwerk hätte anbieten müssen, um einen Anspruch auf Zahlung der Grundpreisentschädigung begründen zu können. Hierfür spricht nicht zuletzt auch die unter Ziffer VI. enthaltene Regelung, wonach sich der Grundpreis letztlich an der Entwicklung der Selbstkosten des Wärmelieferanten orientierten. Wird Wärme (die von der Klägerin durchgeleitet wird) am Markt erworben beinhaltet das notwendigerweise den vom Anbieter kalkulierten Gewinnaufschlag, auch wenn die Klägerin ihrerseits die Kosten ohne weiteren Aufschlag den Eigentümern in Rechnung stellt.

41
Nur wenn die Klägerin eine Leistung angeboten hätte, welche aus dem Blockheizwerk stammt, hätte sie demnach einen anspruchsbegründenden Annahmeverzug der Beklagten herbeiführen können.

42
Aufgrund der Eindeutigkeit ist die o.g. Regelung aus Sicht der Kammer auch keiner ergänzenden Auslegung dahingehend zugänglich, dass der Klägerin ein Wahlrecht im Hinblick auf eine andere Art der Wärmeversorgung zustehen sollte.

43
Die damalige Eigentümerin des Areals hat sich für eine dauerhaft bestehende Regelung entschieden, gegen deren Wirksamkeit, wie oben ausgeführt, keine Bedenken bestehen.

44

Der Bezug von Fernwärmeleistungen eines Dritten, welche bildlich gesprochen lediglich durch das Blockheizwerk „hindurchgeleitet“ werden, stellt somit ein Aliud im Vergleich zu der ausweislich der notariellen Regelung vorgesehenen autarken Versorgungssituation des besagten Areals dar, bei welcher die benötigte Wärme bzw. das Warmwasser im Blockheizwerk erzeugt bzw. aufbereitet wird. Ein solches Aliud kann zur Überzeugung der Kammer folglich auch keinen Annahmeverzug der Beklagten und demgemäß auch keinen Zahlungsanspruch gegen diese begründen. Eine Erzeugung zum Selbstkostenpreis, wie oben aufgeführt, kann in diesem Falle schon deshalb nicht vorliegen, weil beim Zukauf am Markt regelmäßig auch ein Gewinnaufschlag im Preis enthalten ist. Auch die in Ziffer VI. der notariellen Regelung enthaltene Aufzählung der Preisfaktoren ist aus Sicht der Kammer als abschließende Regelung zu verstehen und enthält gerade keinen Hinweis auf einen „Grundpreis Fernwärme“, den die Klägerin u.a. in Rechnung stellt und der den größten Teil der geltend gemachten Kosten ausmacht.

45
Das Leistungsangebot muss die geschuldete Leistung zum Gegenstand haben. Bietet der Schuldner eine Leistung an, die sich in irgendeiner Hinsicht als minus oder aliud zum Geschuldeten darstellt, so reicht dies nicht aus (s. Ernst in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2022, § 295, Rdnr. 4, beckonline).

46
Die Klägerin hat nur ein minus angeboten. Sie trägt vor, das Blockheizwerk trage die Spitzenlast, sichere also die Wärmekunden in den dringendsten Fällen der Nachfrage ab, nämlich wenn es entweder so kalt ist, dass die Grundlast zur Deckung des Bedarfs nicht mehr ausreicht oder wenn infolge einer Störung in der Grundlasterzeugung oder -belieferung deren Ausfall durch die Reserveleistung des Blockheizwerks kompensiert werden müsse, indem in diesen Fällen die I GmbH die Kessel des Blockheizwerks zuheize (s. Schriftsatz vom 25.08.2023). Darauf lässt sich kein Anspruch auf Zahlung der Grundpreisentschädigung stützen.

47
Denn nach dem Wortlaut der notariellen Regelungen zur Reallast war eine dauerhafte, autark durch das Blockheizwerk erzeugte „Versorgung“ der Eigentümer mit Wärme und Warmwasser bezweckt/geschuldet und nicht lediglich eine Abdeckung der Spitzenlast durch das Blockheizwerk im Notfall.

48
cc) Eine Anpassung der notariellen Regelung nach den Grundsätzen der Störung/ des Wegfalls der Geschäftsgrundlage kann der Klage vorliegend ebensowenig zum Erfolg verhelfen.

49
Gemäß § 313 Abs. 1 BGB kann eine Anpassung eines Vertrages verlangt werden, wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Nach § 313 Abs. 2 BGB steht es einer Veränderung der Umstände gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, sich als falsch herausstellen.

50
Die fraglichen Umstände müssen allerdings tatsächlich oder wenigstens stillschweigend Inhalt des vertraglichen Konsenses geworden sein. Die Parteien können Fehlvorstellungen über vertragswichtige Umstände entwickelt haben, oder ihnen können Vorstellungen über künftige Umstände und Entwicklungen ganz gefehlt haben (s. Finkenauer in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2022, § 313, Rdnr. 10, beckonline).

51
Die Kammer stimmt der Klägerin zu, dass sich die für die Wärmeproduktion geltenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen deutlich verschärft haben und die Anforderungen an Heizanlagen sich rechtlich dahingehend verändert haben, dass diese immer emissionsärmer und effizienter sein müssen, insbesondere Öl und Erdgas als Übergangstechnologie zu sehen sind, die mit der Zeit durch erneuerbare Energien ersetzt werden müssen.

52

Die Kammer teilt auch die Auffassung, dass die damalige Eigentümerin des Arals bei Errichtung der notariellen Urkunde von einer Wärmeproduktion auf der Basis von Öl ausgegangen ist. Es ist jedoch keineswegs so, dass eine Wärme- und Warmwasserversorgung alleine durch den Betrieb des Blockheizwerks aktuell nicht mehr möglich wäre. Zum einen ist der Betrieb (noch) mit fossilen Brennstoffen nicht verboten, was die Klägerin selbst bestätigt, indem sie anführt, dass das Blockheizwerk zur Abdeckung von Spitzenlasten eingesetzt wird. Zum anderen schreibt die Urkunde keinen Energieträger vor. Das Blockheizwerk muss also nicht zwingend mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

53
Damit wäre aber das ursprünglich erdachte Konzept, nämlich die Versorgung des Quartiers mit Wärme und Warmwasser, welche im quartierseigenen Blockheizwerk erzeugt wird, auch jetzt noch möglich, so dass die Geschäftsgrundlage nicht weggefallen bzw. die wesentlichen, dem Vertrag zugrundeliegenden Vorstellungen (§ 313 Abs. 2 BGB) sich nicht als falsch herausgestellt haben.

54
Dies mag sich möglicherweise als teurer oder auch umständlicher erweisen als eine Umstellung auf regional verfügbare Geothermie. Eine Korrektur der eindeutigen, gültigen notariellen Regelung hin zu einem einseitigen Wahlrecht der Klägerin betreffend die Art und Weise der Wärme- und Warmwasserversorgung allein aus Wirtschaftlichkeits- oder Zweckmäßigkeitsgründen ist aus Sicht der Kammer aber nicht mehr von der Regelung gedeckt. Hierzu bedarf es vielmehr neuer Vereinbarungen.

55
Selbst wenn man von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage ausginge, so wäre im Übrigen die Regelung zur Überzeugung der Kammer nicht nach der Vorstellung der Klägerin anzupassen.

56
Die Umstellung auf den Bezug von Fernwärme ist nicht die einzige denkbare Lösung, wenn man unterstellen will, dass wegen eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage der Betrieb des Blockheizwerks in seiner ursprünglichen Form nicht mehr fortzuführen ist. Grundsätzlich in Betracht kommt auch eine andere auf dem Grundstück erzeugte zentrale Versorgung durch ein entsprechend dimensioniertes Heizwerk auf Basis erneuerbarer Energien oder dezentrale Lösungen. Jedenfalls würde der Klägerin zur Überzeugung der Kammer kein einseitiges (wenn auch wohlgemeintes) Bestimmungsrecht zukommen. Angesichts des Umstandes, dass es nicht nur eine denkbare Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen gibt, müsste man auch den gänzlichen Wegfall der gegenseitigen Rechte und Pflichten in Erwägung ziehen, damit nicht ein Teil zu Lasten des anderen seine Vorstellungen durchsetzen kann.

57
c) Da die Klägerin die Voraussetzungen der Reallast schon nicht erfüllt hat, kommt es auf eine mögliche Verwirkung zu Lasten der Beklagten durch eine jahrelange Nutzung der Versorgung durch die Klägerin nicht an.

58
2. Mangels Hauptanspruchs besteht auch kein Anspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB auf Erstattung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten oder Verzugszinsen.

B)

59
Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts erweist sich die Widerklage zur Überzeugung der Kammer jedoch teilweise als unbegründet.

60
Wie oben ausgeführt ist die Verpflichtung der Beklagten aus der Reallast zur Zahlung des Grundpreises dauerhaft gültig.

61
Die Klage ist nur abzuweisen, weil die Voraussetzungen für den Anspruch aus der Reallast im geltend gemachten Zeitraum nicht erfüllt waren. Insoweit ist die Feststellung, dass keine Zahlungspflicht besteht in der Klageabweisung enthalten.

62

Da unstreitig auch für die Zeit vom 01.01.2024 bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung die Klägerin ihre Leistung in gleicher Weise und damit nicht ordnungsgemäß angeboten hat, ist für diesen Zeitraum die Feststellungswiderklage begründet.

63
Für die Zukunft ist es jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Klägerin eine Wärme- und Warmwasserversorgung aus dem Blockheizwerk wieder anbieten und damit die Voraussetzungen der Reallast wieder erfüllen und dann auch die Grundpreisentschädigung wieder verlangen könnte.

64
Aus diesem Grunde war die negative Feststellungswiderklage für die weitere Zukunft abzuweisen.

C)

65
1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

66
Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 S. 1, S. 2 ZPO.

67
Der Streitwert war gemäß § 47 GKG festzusetzen.

68
b) Die Revision war zuzulassen.

69
Einerseits bezieht sich die vorhandene höchstrichterliche Rechtsprechung auf Dienstbarkeiten, nicht jedoch auf Reallasten, wobei insoweit auch grundlegend zu erwägen wäre, ob die der Entscheidung des BGH vom 02.03.1984, Az. V ZR 155/83, zugrundeliegenden Argumente angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen Klimakrise und der geänderten technischen Möglichkeiten so uneingeschränkt noch Geltung beanspruchen sollen.

70
Andererseits ist vorliegend zu berücksichtigen, dass von dem streitgegenständlichen Sachverhalt noch zahlreiche weitere Grundstückseigentümer betroffen sind, so dass die Zulassung der Revision auch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung veranlasst war.