

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 21.06.2013)

Muss gemeinsame Heizung eines Doppelhauses erhalten bleiben?

Wird eine Doppelhaushälfte durch eine gemeinsame Heizung versorgt, die sich in einer der beiden Hälften befindet, besteht ein Anspruch auf dauerhafte Mitversorgung der anderen Hälfte nur, wenn dies zwingend geboten ist.

BGH, Urteil vom 08.02.2013 - V ZR 56/12

vorhergehend:

OLG Celle, 14.09.2011 - 4 U 62/11

LG Lüneburg, 01.03.2011 - 9 O 281/10

BGB §§ 242, 311 Abs. 1, § 604 Abs. 3, §§ 671, 743 Abs. 2, § 745 Abs. 2, §§ 749, 903, 1004

Problem/Sachverhalt

Der Beklagte errichtete ein Doppelhaus, das durch eine gemeinsame Heizung mit Wärme für Heizung und Warmwasser versorgt wurde. Die Heizung befand sich in seinem Hausteil und versorgte die andere Hälfte mit. Im Jahr 1995 veräußerte der Beklagte die andere Hälfte. Der Kaufvertrag enthielt einen Hinweis auf das Fehlen einer eigenen Heizungsanlage und die Vereinbarung, dass der Beklagte die verkaufte Doppelhaushälfte gegen Erstattung der Verbrauchskosten und der Hälfte der Kosten für Instandhaltung, Wartung und Erneuerung mit Heizwärme und Warmwasser versorgen und für die Funktionsfähigkeit der Heizung Sorge tragen soll. Im Jahr 2001 verkauften die Erwerber ihre Doppelhaushälfte an den Kläger. Der Beklagte versorgte die Erwerber und danach auch noch den Kläger mit Wärmeenergie. Im Jahr 2010 kündigte der Beklagte die Vereinbarung und teilte mit, dass er die Versorgungsleitungen kappen werde. Der Kläger verlangte die Aufrechterhaltung der Wärmeversorgung. Die Klage hatte keinen Erfolg.

Entscheidung

Der Senat entscheidet, dass der Grundstückseigentümer nach den Grundsätzen über das **nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis** zum **Mitbeheizen der benachbarten Doppelhaushälfte nur verpflichtet** ist, wenn dies für einen **billigen Interessenausgleich zwingend geboten** ist. Daran fehlt es vorliegend. Die Rechtsvorgänger des Klägers und dieser selbst haben die Doppelhaushälfte **in Kenntnis einer fehlenden eigenen Heizungsanlage** erworben. Außerdem haben es beide auch **nicht für erforderlich gehalten**, den Anschluss der Heizung und Warmwasserversorgung ihrer Doppelhaushälfte an die Heizungsanlage des Beklagten **dinglich zu sichern**, sondern sich mit einer **schuldrechtlichen Vereinbarung über die Wärmeversorgung begnügt**. Im Übrigen ist es **technisch möglich**, dass der Kläger seine Doppelhaushälfte **mit einer eigenen Heizung versieht**. Vor diesem Hintergrund ist keine Rechtfertigung dafür ersichtlich, dem Beklagten zuzumuten, auf unbestimmte Zeit eine Heizungsanlage mit entsprechenden Vorräten vorzuhalten und zu betreiben, die zur Versorgung beider Doppelhaushälften ausreicht.

Praxishinweis

Der Entscheidung ist im Ergebnis und in der Begründung zuzustimmen. Sie verdeutlicht allerdings, wie gefährlich der Erwerb eines Grundstücks ohne eigene Heizung ist.

Erwerbsinteressenten ist hier dringend zu empfehlen, das Recht zur Mitbenutzung der Heizung vor der Eigentumsumschreibung **dinglich abzusichern**. Hier erfolgte die Absicherung des Mitbenutzungsrechts zumindest schuldrechtlich. Durch den **Verkauf** wurde diese Vereinbarung jedoch **hinfällig**, weil der Erwerber daran nicht gebunden wurde. Idealerweise hätte der Kaufvertrag wenigstens eine schuldrechtliche Weitergabeverpflichtung enthalten sollen. Soweit eine dingliche Absicherung erfolgt, sollte diese außerdem durch eine schuldrechtliche Mitbenutzungsordnung flankiert werden, welche insbesondere die Verantwortlichkeit für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich der Kostentragung regelt, da dies typische Streitpunkte bei der gemeinschaftlichen Nutzung von Heizanlagen sind. Ist keine dingliche Absicherung der Heizung möglich, sollten Erwerbsinteressenten das mögliche Risiko, eine eigene Heizung kaufen zu müssen, letztlich im Kaufpreis berücksichtigen.

RA Dr. Andreas C. Brinkmann, LL.M., Hannover

© id Verlag