

M

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 157 Ga

Zur Auslegung der Nachfolgerklausel in einem
formularmäßig gestalteten Wärmelieferungsvertrag

BGH, Urt. v. 29. Oktober 1980 - VIII ZR 272/79 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 272/79

URTEIL

Verkündet am
29. Oktober 1980
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Firma F [REDACTED] Bauabwicklungsgesellschaft mbH & Co.
Grundbesitz KG, vertreten durch die Beklagte zu 2,

2. Firma F [REDACTED] Bauabwicklungs GmbH, diese vertreten
durch die Geschäftsführer Dr. Jürgen F [REDACTED] und
Ernst S [REDACTED],

beide Rückertstraße 2 in München 2,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

Firma F [REDACTED]-Unternehmens-Verwaltungs-GmbH, vertreten
durch ihre Geschäftsführer Hans-Joachim G [REDACTED] und Hermann W [REDACTED]
K [REDACTED] 2 in H [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

11

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 29. Oktober 1980
durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter
Dr. Hiddemann, Wolf, Dr. Skibbe und Treier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 30. Mai 1979 wird auf Kosten
der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 26. Juli 1969 schloß die Firma K [REDACTED] AG
H [REDACTED] u.a. mit der Beklagten zu 1 einen - vordruckten -
Wärmelieferungsvertrag. Darin verpflichtete sie sich, die
Bauten auf dem Oberwiesenfeld in München (Olympisches Dorf)
mit Wärme zu versorgen. An dem Bauvorhaben war die Beklagte
zu 1, deren persönlich haftende Gesellschafterin die Be-
klagte zu 2 ist, als Baubetreuungsunternehmen für das
Objekt AF 12 beteiligt. Dazu gehören 75 Einheiten, und
zwar 20 Eigenheime und 55 Eigentumswohnungen. Der Wärme-
lieferungsvertrag enthält u.a. folgende Bestimmungen:



"IX. Vertragsdauer

1. Der Vertrag wird zunächst auf die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um 10 Jahre, wenn er nicht spätestens 3 Jahre vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Die Kündigung eines Abnehmers berührt den Vertrag im übrigen nicht. ...

X. Allgemeines

-
2. Bei Eigentums- oder Besitzveränderungen sind die Vertragspartner zur gegenseitigen und unverzüglichen Benachrichtigung verpflichtet. Abnehmer und WL (= Wärmelieferant) haben ihre Rechtsnachfolger zu verpflichten, in die bestehenden Wärmelieferungsverträge einzutreten....."

In der Zusatzvereinbarung zum Wärmelieferungsvertrag, die die Vertragsparteien am 1. Oktober 1969 getroffen haben, ist u.a. bestimmt:

- "4. Außerdem beauftragen die Abnehmer den Wärmelieferer mit folgenden zusätzlichen Leistungen:

- a)
- b) Die Abrechnung mit den späteren Wohnungsinhabern, wobei die in der Übergabestation durch einen Wärmemengenzähler ermittelte Gesamtwärmemenge für Raumheizung und Warmwasserbereitung nach Quadratmeter Wohnfläche aufgeteilt wird. Die Abnehmer stellen dem Wärmelieferer eine Wohnflächenberechnung sowie Mieter-/Käuferlisten der einzelnen Wohnungen zur Verfügung.

-
7. Die Abnehmer verpflichten sich bei Unterzeichnung der Miet- bzw. bei Abschluß der Kaufverträge, den Wärmelieferungsvertrag des Wärmelieferers einschließlich Zusatzvereinbarung von den Mietern bzw. Käufern anerkennen zu lassen.

....."

Aufgrund Vertrages vom 27. November 1969 hat die E[REDACTED] AG alle Rechte und Pflichten der K[REDACTED] AG aus dem Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 mit Zustimmung der Abnehmer übernommen. Die E[REDACTED] AG liefert seitdem Wärme. Ihre Verwaltungsgesellschaft, die Klägerin, streitet mit den Beklagten darüber, ob diese die Vergütung für Wärmelieferungen noch schulden, obwohl die Eigenheime und Eigentumswohnungen des Bauabschnitts AF 12 inzwischen veräußert worden sind. Eingeklagt waren zunächst 69 248,49 DM als Entgelt für Wärmelieferungen an 33 näher bezeichnete Endabnehmer in der Zeit vom 1. September 1976 bis 31. August 1977. Nachdem die Klägerin im Laufe des Rechtsstreits von einzelnen Endabnehmern weitere Zahlungen erhalten hat, hat sie - einseitig - die Hauptsache im Betrage von 11 961,58 DM für erledigt erklärt.

Die Beklagten meinen, sie schuldeten der Klägerin für den fraglichen Zeitraum keine Vergütung für Wärmelieferungen. Eigentum und Besitz an den versorgten Einfamilienhäusern und Wohnungen seien auf die Erwerber übergegangen. Diese seien von ihnen verpflichtet worden, mit der Klägerin Wärmelieferungsverträge abzuschließen. Im Verhältnis zu ihnen, den Beklagten, sei damit der Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 "durch Zweck-erreichung erloschen".

Unstreitig enthalten die Kaufanwärterverträge, die notariellen Kaufvertragsangebote und die Kaufverträge über die Häuser und Wohnungen des Bauabschnitts AF 12 Hinweise auf den Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 und Klauseln, die die "Kaufpartei"

verpflichten, gesonderte Wärmelieferungsverträge mit der Klägerin abzuschließen oder in bereits bestehende Verträge einzutreten. Den von der Klägerin formularmäßig gestalteten Wärmelieferungsvertrag FAV 156 - 1 hat die Beklagte zu 1 ihren Kaufvertragspartnern zugeleitet. Dies ist in der Zeit zwischen 8. November 1973 und 26. Januar 1976 geschehen. Über den Abschluß derartiger Wärmelieferungsverträge mit den einzelnen Endabnehmern haben die Parteien im August 1974 korrespondiert. 22 Erwerber haben den Formularvertrag unterzeichnet. Die Kl hat die Gegenzeichnung dieser Verträge jedoch abgelehnt, weil sich keine deutliche Mehrheit von Endabnehmern für diesen Wärmelieferungsvertrag entschieden habe. Sie hat sich vielmehr mit Rundschreiben vom 10. Februar 1976 an alle 75 Erwerber von Häusern und Wohnungen im Bauabschnitt AF 12 gewandt und sie aufgefordert, dem Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 und der Zusatzvereinbarung beizutreten. 33 Endabnehmer, an deren Stelle die Beklagten auf Zahlung des Entgelts für Wärmelieferungen in Anspruch genommen werden, sind dem Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 nicht beigetreten.

Das Landgericht hat der Klage zunächst durch Teilurteil vom 25. Oktober 1978 im Betrage von 27 887,67 DM stattgegeben und die Hauptsache in Höhe von 26 DM für erledigt gewertet. Mit Schlußurteil vom 29. November 1978 hat es der Klägerin noch 29 399,24 DM zugesprochen und wegen weiterer 11 935,58 DM erkannt, die Hauptsache sei erledigt. Die Kosten des Rechtsstreits hat das Landgericht den Beklagten auferlegt.

Die Berufungen der Beklagten gegen beide Urteile hatten keinen Erfolg.

11

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstreben die Beklagten die Abweisung der Klage, welche sie als zurückgenommen ansehen, soweit die Klägerin die Hauptsache - einseitig - für erledigt erklärt hat.

Entscheidungsgründe

erin
I. Das Berufungsgericht ist zu der Überzeugung gelangt, daß die Beklagte zu 1 nach wie vor an den Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 gebunden ist und der Klägerin gemäß § 433 Abs. 2 BGB den noch offenen Teil des Entgelts für Wärmelieferungen schuldet, welche 33 Abnehmer von September 1976 bis August 1977 für ihre Wohnungen und Häuser erhalten haben.

Die Vorinstanz hat ausgeführt, nach den gegebenen Umständen könne der Wärmelieferungsvertrag nicht so verstanden werden, daß die Beklagte zu 1 Vergütung für Wärmelieferungen nur so lange geschuldet habe, wie ihr diese selbst tatsächlich zugute gekommen seien. Eine solche Vertragsgestaltung sei nur in Betracht zu ziehen, wenn Rechte und Pflichten aus einem tatsächlich und rechtlich unproblematischen Liefervertrag unverändert reibungslos und nahtlos auf den Rechtsnachfolger des ursprünglichen Abnehmers übergingen. Im vorliegenden Falle habe die Klägerin dagegen mit einer Solidarisierung unter der Vielzahl der Rechtsnachfolger gegen die Übernahme des Vertragswerkes rechnen müssen. Im Hinblick darauf hätte die Beklagte zu 1, um der Absprache unter Nr. 7 der Zusatzvereinbarung vom 1. Oktober 1969 gerecht zu werden,

den Beitritt zum Wärmelieferungsvertrag mit dem Abschluß der Kaufverträge über die Eigentumswohnungen und Häuser koppeln müssen.

II. Der Standpunkt des Berufungsgerichts begegnet in Ergebnis keinen rechtlichen Bedenken.

1. Die Auslegung der Nachfolgerklauseln im Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 und in der Zusatzvereinbarung vom 1. Oktober 1969 durch das Berufungsgericht ist in der Revisionsinstanz frei nachprüfbar, denn die K[REDACTED] AG H[REDACTED] hat den in Rede stehenden formularmäßig gestalteten Vertragstext ihren Abschlüssen allgemein, jedenfalls aber im Bezirk mehrerer Oberlandesgerichte zugrunde gelegt. Zu einer abweichenden Beurteilung geben die Revisionsangriffe indessen keinen Anlaß

2. Die Beklagte zu 1 hat sich am 26. Juli 1969 der Firma K[REDACTED] AG gegenüber verpflichtet, von ihr - oder ihrem Rechtsnachfolger der "Erfüllungsgehilfen" - für die Dauer von 25 Jahren Fernwärme für insgesamt 75 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zu beziehen.

a) Die einzige im Wärmelieferungsvertrag vorgesehene ordentliche Kündigungsmöglichkeit (IX 1.) erlaubt lediglich eine Verlängerung der Vertragsdauer über 25 Jahre hinaus zu verhindern. Die Begründung langfristiger Bezugsverpflichtungen von Großabnehmern ist für Versorgungsunternehmen von entscheidender Bedeutung. Ihre Leistungsfähigkeit erfordert einen erheblichen Investitionsaufwand. Das gilt auch dann, wenn der Lieferant, wie hier, zwar die Anlagen für die Wärmeerzeugung nicht zu erstellen und zu unterhalten hat, sondern nur für das Versorgungsnetz

verantwortlich ist. Der Abschluß mit Großabnehmern - am Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 waren außer der Beklagten zu 1 deren acht beteiligt - erleichtert auch die Vertragsdurchführung, insbesondere das Abrechnungsverfahren. Auch die Vertreter der Beklagten zu 1, die selbst am besten wußten, daß die zu versorgenden Wohneinheiten in absehbarer Zeit in Besitz und Eigentum dritter Erwerber übergehen würden, werden stichhaltige Gründe gehabt haben, ihr Unternehmen für die Dauer von 25 Jahren vertraglich zu binden.

b) Die Frage, ob die in das Vertragswerk aufgenommenen Nachfolgerklauseln dahin zu verstehen sind, daß die für einen Rechtsnachfolger wirksam begründete Eintrittspflicht unmittelbar zum Ausscheiden des bisherigen Vertragspartners führt, hat das Berufungsgericht, entgegen der Meinung der Revision, mit Recht verneint. Die von den Beklagten angenommene gegenteilige Rechtsfolge ergibt sich weder aus dem Vertragstext noch aus dessen erkennbarem Sinn.

aa) Unter der Überschrift "Allgemeines" bestimmt Nr. X 2. Satz 2 Wärmelieferungsvertrag, Abnehmer und Wärmelieferant hätten ihre Rechtsnachfolger zu verpflichten, in die bestehenden Wärmelieferungsverträge einzutreten. Daß die Erfüllung dieser Vertragspflicht ohne weiteres zum Ausscheiden des bisherigen Abnehmers oder Wärmelieferanten führe, besagt die Klausel ihrem Wortlaut nach nicht.

Ob sie im Sinne der Revision verstanden werden könnte, begegnet selbst dann Bedenken, wenn es auf seiten des Wärmelieferanten oder Abnehmers um den Eintritt eines Gesamtrechtsnachfolgers ginge. Am Beispiel des Eintritts

der E■■■ AG in den Wärmelieferungsvertrag wird deutlich, daß die Vertragsparteien erst im Vollzug des Eintritts oder Beitritts in den Wärmelieferungsvertrag einen Wechsel in der Person des - primär - Leistungspflichtigen gesehen haben.

Geht es, wie im vorliegenden Falle, darum, daß nach und nach eine Rechtsnachfolge im Eigentum an den einzelnen mit Fernwärme versorgten Wohnungen und Einfamilienhäusern herbeigeführt wird, so zwingt das weder aus tatsächlichen noch aus rechtlichen Gründen zu einem Vertragspartnerwechsel auf der Abnehmerseite. Der bisherige Endabnehmer von Fernwärme wird dann gewissermaßen zum Zwischenlieferanten, dessen Sache es ist, das geschuldete Entgelt für die Wärmelieferungen unter seinen Endabnehmern aufzuschlüsseln. Bei dieser Sachlage kann grundsätzlich nicht davon ausgegangen werden, der Wärmelieferant, der einen Großabnehmer vertraglich fest für 25 Jahre gebunden hat, werde diesen aus der Bezugsverpflichtung in dem Maße entlassen, als Erwerber der versorgten Wohneinheiten sich lediglich schuldrechtlich verpflichtet haben, in den Vertrag mit ihm einzutreten. Auch die Beklagten konnten zu einer derart lebensfremden Auffassung nicht gelangen.

bb) Das gilt um so mehr, als die Klausel unter Nr. X 2. Wärmelieferungsvertrag im Zusammenhang mit der Absprache gemäß Nr. 7 der Zusatzvereinbarung vom 1. Oktober 1969 gesehen werden muß. Darin haben sich die Abnehmer verpflichtet, bei Unterzeichnung von Miet- bzw. beim Abschluß von Kaufverträgen über die mit Fernwärme versorgten Wohnungen und Häuser "den Wärmelieferungsvertrag einschließlich Zusatzvereinbarung von den Mietern

bzw. Käufern anerkennen zu lassen". Das Berufungsgericht hat im einzelnen zutreffend dargestellt, wie das zu bewerkstelligen gewesen wäre. Die Koppelung von Kaufverträgen über Eigenheime - Wohnungen oder Häuser - mit Versorgungsverträgen der in Rede stehenden Art ist, entgegen der Meinung der Revision, weder ungewöhnlich noch befremdlich. Sie dient nicht nur einseitigen Interessen des Versorgungsunternehmens, sondern auch den Belangen der Erwerber von Wohnraum, insbesondere dann, wenn, wie hier im Falle des Oberwiesenfeldes, die individuelle Wärmeversorgung schon bei der Erschließung eines Baugebietes von vornherein ausgeschlossen ist. Im Falle einer zentralen Wärmeversorgung größerer Ansiedlungen müssen die Erwerber von Grundeigentum regelmäßig überdies die dingliche Belastung ihres Eigentums mit Grunddienstbarkeiten zugunsten der Versorgungsunternehmen hinnehmen, die der Sicherung der Führung und der Unterhaltung des Versorgungsnetzes dienen.

cc) Aus diesen Gesichtspunkten folgt, daß erst der vollzogene Eintritt eines Erwerbers/Endverbrauchers in den Wärmelieferungsvertrag der Beklagten zu 1 einen Anspruch auf - partielle - Entlassung aus der vertraglichen Bindung verschaffen konnte. So hat sie selbst die getroffenen Vereinbarungen auch verstanden. Sie hat nämlich die Klägerin mit Schreiben vom 27. Oktober und 5. Dezember 1975 aufgefordert, ihrerseits die von den Erwerbern unterschriebenen Einzelwärmelieferungsverträge zu unterzeichnen und ihr mitzuteilen, "daß die D [REDACTED] W [REDACTED] GmbH & Co. Grundbesitz KG" (so firmierte die Beklagte zu 1 bis zum 7. November 1978)... "nicht mehr zahlungspflichtig ist .

3. Soweit Eigenheimerwerber in den Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 eingetreten sind, nimmt die Klägerin demgemäß die Beklagten nicht in Anspruch.

Andererseits steht fest, daß die Beklagten jedenfalls die Vergütung für Wärmelieferungen an die Endabnehmer schulden, die weder in den Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 eingetreten sind noch den Einzelwärmelieferungsvertrag FAV 156-1 anerkannt haben. Dabei handelt es sich um den der Höhe nach unstreitigen Betrag, den das Landgericht der Klägerin durch Teilurteil zugesprochen hat.

III. 1. Das Berufungsgericht hat sich darüber hinaus den Standpunkt des Landgerichts zu eigen gemacht, die Beklagten könnten der Klägerin nicht mit Erfolg entgegenhalten, 22 der Endabnehmer hätten den Einzelwärmelieferungsvertrag der Klägerin anerkannt.

Das Landgericht hat unter Hinweis auf den inhaltlich unwidersprochen gebliebenen Brief der Klägerin vom 30. August 1974 und unter Bezugnahme auf das Ergebnis der von ihm durchgeführten Beweisaufnahme ausgeführt, die Klägerin habe die Entlassung der Beklagten zu 1 aus dem Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 von der Bedingung abhängig gemacht, daß die Mehrzahl der Endabnehmer im Bereich des Bauabschnitts AF 12 den Wärmelieferungsvertrag FAV 156-1 unterschreiben würden. Diese Bedingung sei nicht eingetreten. Die Klägerin habe den Eintritt der Bedingung auch nicht treuwidrig verhindert.

2. Gegen diese Auffassung der Vorinstanzen wendet sich die Revision vergeblich.

11

a) Die Beklagten lassen außer acht, daß die Erstbeklagte, wie dargelegt, gemäß Nr. X 2. Satz 2 Wärmelieferungsvertrag in Verbindung mit Nr. 7 der Zusatzvereinbarung verpflichtet war, den Wärmelieferungsvertrag von den Erwerbern von Eigentumswohnungen oder Häusern "anerkennen" zu lassen. Nur deren Eintritt in den bereits bestehenden Wärmelieferungsvertrag gab ihr einen Anspruch auf Entlassung aus dem Vertragswerk. Ließ sich die Klägerin, wie geschehen, darauf ein, zu den Endverbrauchern von Fernwärme nach Maßgabe des Einzelwärmelieferungsvertrages FAV 156-1 in rechtsgeschäftliche Beziehungen zu treten, so durfte sie dieses Zugeständnis von der Bedingung abhängig machen, daß dieser Weg von der Mehrheit der Abnehmer beschritten würde, ohne sich dadurch dem Vorwurf treuwidrigen Verhaltens auszusetzen. Sie hätte sogar verlangen können, daß alle 75 Endabnehmer den Einzelwärmelieferungsvertrag akzeptieren müßten, weil sie aufgrund des Wärmelieferungsvertrages vom 26. Juli 1969 die Befugnis zu einer einheitlichen Verbrauchsabrechnung hatte. Die Ansicht der Revision, die Vorinstanzen hätten zu Unrecht einen ins Gewicht fallenden Unterschied zwischen dem Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 in Verbindung mit der Zusatzvereinbarung einerseits und dem Einzelwärmelieferungsvertrag andererseits angenommen, trifft nicht zu. Nach dem Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 war die Gesamtwärmemenge für Raumheizung und Warmwasserbereitung an einer Übergabestelle zu ermitteln und auf die Abnehmer nach qm-Wohnfläche umzulegen. Die Durchführung des Einzelwärmelieferungsvertrages machte dagegen die Wärmeermittlung an Untermeßstellen für jedes Einfamilienhaus und für jede Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich, ferner eine Trennung nach Wärme für Raumheizung und Warmwasserbedarf und schließlich die getrennte Umlage

nach qm-Wohnfläche für Raumheizung bzw. nach Anzeige eines Verdunstungsmeßgerätes für den Warmwasserverbrauch. Entsprechende Verfahren sind von den Vertragsparteien erörtert worden. Das weist die in den Jahren 1973 und 1974 gewechselte Korrespondenz aus.

b) Auch der Revisionsangriff, die Vorinstanzen hätten im vorliegenden Falle die Voraussetzung des § 162 Abs. 1 B zu Unrecht verneint, erweist sich als unbegründet.

Nachdem es der Beklagten zu 1 in der Zeit vom 8. November 1973 bis zum 27. Januar 1976 nicht gelungen war, die Mehrheit der Erwerber von Eigentumswohnungen und Häusern dazu zu bewegen, den Einzelwärmelieferungsvertrag zu unterzeichnen, kann der Klägerin nicht als treuwidriges Verhalten angelastet werden, daß sie sich mit Rundschreiben vom 10. Februar 1976 an die Endabnehmer wandte, um sie zum Eintritt in den Wärmelieferungsvertrag vom 26. Juli 1969 zu veranlassen. Die Beklagte zu 1 schuldet danach auch den der Klägerin im Schlußurteil zuerkannten Betrag.

IV. Die Feststellung des Berufungsgerichts, die Hauptsache habe sich durch Zahlungen von Endabnehmern nach Klagenerhebung im Betrage von 11 961,50 DM erledigt, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Die Leistungen sind danach au

die Schuld der Beklagten gegenüber der Klägerin und zur Tilgung von gleichhohen Verbindlichkeiten der Endabnehmer im Verhältnis zur Beklagten zu 1 aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung erbracht worden.

V. Die Kosten des erfolglos gebliebenen Rechtsmittels fallen den Beklagten zur Last (§ 97 ZPO).

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Wolf

Dr. Skibbe

Treier