

Die die Verpflichtung einer WEG, Heizenergie aufgrund einer Reallast einer Nachbar-WEG zur Verfügung zu stellen betrifft nicht den Verband, sondern die einzelnen Wohnungseigentümer – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Düsseldorf (LG Düsseldorf) vom 10.07.2018, 2b O 199/17

I.

Nicht selten teilen sich mehrere Gebäude eine zentrale Heizungsanlage. Auch zwei benachbarte Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) können sich eine zentrale Heizungsanlage teilen. Die Entscheidung des LG Düsseldorf betrifft Rechtsfragen die sich hieraus ergeben.

II.

1.

Kläger und Beklagte dieses Rechtsstreites sind die Verbände zweier benachbarter WEG. Diese teilen sich eine gemeinsame Heizungsanlage, die sich in Räumen der Beklagten befindet. Der Energieverbrauch der Klägerin soll durch einen Zwischenzähler ermittelt werden. Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt eingetragen, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes berechtigt sei, die auf dem dienenden Grundstück befindliche Heizungsanlage für die Wärmeversorgung einschließlich der Zu- und Ableitungsrohren zu halten, zu unterhalten und mitzubedenutzen. Nach der Grunddienstbarkeit sollen die Unterhaltungskosten den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke zu einem Drittel und der dienenden Grundstücke zu 2/3 zufallen, während die Energiekosten nach dem gemessenen Verbrauch aufgeteilt werden sollen.

Seit mindestens 1999 war kein Zwischenzähler vorhanden. Unklar ist, ob jemals ein Zwischenzähler vorhanden war. Ab 1999 wurden die von den Eigentümern der klägerischen Wohnungseigentümergeinschaft zu tragenden Energiekosten im Verhältnis 40% Klägerin und 60% Beklagte verteilt. Ende 2015 wurde ein neuer Zwischenzähler installiert und seitdem wieder nach Verbrauch abgerechnet. Die Verwalterin der Beklagten hat mit E-Mail vom 29.11.2016 auf die Einrede der Verjährung verzichtet. Die Klägerin ist der Auffassung, sie habe für 1999-2014 EUR 24.488,59 zu viel bezahlt.

2.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Klägerin sei bereits nicht berechtigt, als Verband den Anspruch geltend zu machen. Ebenso sei der beklagte Verband der Nachbar-WEG nicht verpflichtet, den Schaden auszugleichen. Die Pflicht Heizenergie aus einer Reallast zur Verfügung zu stellen betreffe nicht den Verband, sondern die einzelnen Wohnungseigentümer.

Ein Anspruch wegen schuldhafter Pflichtverletzung scheitere daran, dass es an einem hinreichenden Vortrag zu den Umständen fehle. Es sei nicht klar, ob jemals ein Zwischenzähler installiert gewesen sei und wer diesen wann entfernt habe. Es sei auch nicht klar, ob es Absprachen der Parteien gegeben habe. Allerdings seien die Abrechnungen über Jahre hinweg durch alle Beteiligten gebilligt worden, was nahelege, dass es Absprachen gegeben haben könnte. Die konkrete Schadenshöhe könne auch nicht festgestellt werden. Eine Ermittlung des tatsächlichen Verbrauchs sei nachträglich nicht möglich. Für eine Schätzung fehlten hinreichende Anknüpfungspunkte. Soweit die Klägerin vortrage, der Schaden sei anhand der unter Heranziehung der beheizbaren Flächen ergebenden Kosten zu schätzen sei nicht ersichtlich und auch nicht dargelegt, dass dies die dem tatsächlichen Verbrauch nächstkommende Schätzmethode sei. Zum Heizverhalten der Parteien sei nichts bekannt. Jedenfalls falle aber auf, dass keiner der klägerischen Wohnungseigentümer sich über gestiegene Heizkosten beschwert hätte.

Schließlich sei die Forderung in den Jahren 1999 bis einschließlich 2013 verjährt. Die von der Verwalterin der Beklagten abgegebene Erklärung sei nicht so auszulegen, dass jedweder Anspruch seit 1999 von der Einrede der Verjährung ausgenommen werden sollte.

III.

1.

Die Entscheidung des Landgerichtes verdeutlicht, wie wichtig es ist sorgfältig den Sachverhalt aufzuarbeiten.

Dies fängt bereits bei der Frage an, welcher Kläger bzw. welcher Beklagter Partei eines Rechtsstreits werden soll. Hier hat sowohl der falsche Kläger die Klage erhoben, und es wurde der falsche Beklagte in Anspruch genommen.

Weiter moniert das Landgericht, es reiche für einen Schadensersatz nicht aus, vorzutragen, dass statt nach Verbrauch nach einem falschen Flächenschlüssel umgelegt worden sei. Auch insoweit unterstreicht die Entscheidung, wie wichtig es ist den Sachverhalt genau aufzuklären. Bei dem vorliegenden Rechtsstreit ist es in der Tat entscheidend, wer und warum den Zwischenzähler entfernt hat und ob es überhaupt jemals einen Zwischenzähler gab. Wenn etwa zwischen den Beteiligten WEG eine Absprache getroffen wurde (der Einfachheit halber) zukünftig den Verbrauch nicht mehr zu erfassen, sondern nach dem Verhältnis 40 zu 60 abzurechnen würde dies einen entscheidenden Unterschied machen. Dann würde eine Schadensersatzpflicht entfallen. Ebenso war es in der Tat bemerkenswert, dass nach dem mitgeteilten Sachverhalt sich keiner der klägerischen Wohnungseigentümer jemals über gestiegene Kosten beschwert hat. Dies deutet zumindest darauf hin, dass die Verteilung der Heizkosten nicht sehr unterschiedlich zu den vorangegangenen Jahren gewesen sein konnte.

Die unsorgfältigkeit setzt sich dann auch bei dem erwirkten Verzicht auf die Einrede der Verjährung fort. Die Formulierung war derart zweideutig, dass das Landgericht – unabhängig von der weiteren Frage, ob die Verwaltung rechtlich in der Lage war bindend eine solche Erklärung abzugeben – diese allenfalls für ein Jahr herangezogen hätte. Bei länger zurückliegenden Zeiträumen ist es aber wichtig, eine genaue Formulierung zu haben, damit eben gerade nicht im Ernstfall die zu erzielende Wirkung die Einrede der Verjährung auszuschließen nicht erreicht werden kann.

III.

2 oder mehr WEG können sich eine gemeinsame Heizungsanlage teilen. Die Rechte aus einer hierzu getroffenen Reallast stehen den einzelnen Eigentümern zu, allenfalls kann der Verband Schäden der einzelnen Wohnungseigentümer geltend machen. Hierzu muss dann aber konkret vorgetragen werden, welchem Eigentümer welcher Schaden entstanden ist. Verpflichtete eines solchen Schadensersatzanspruches sind die einzelnen Eigentümer der Betroffenen WEG. Gerade bei der Aufarbeitung länger zurückliegende Zeiträume muss besondere Sorgfalt aufgewandt werden um eine entsprechende Klage ausreichend begründen zu können. Hierfür ist anwaltliche Beratung zu empfehlen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung