

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 WEG, 13 BGB

- 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen, nämlich immer dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient.**
- 2. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird (vgl. BGH Urt. v. 25.03.2015 - VIII ZR 243/13).**
- 3. Eine Vertragsklausel eines Wärmedienstvertrages, die eine 10-jährige Vertragsdauer festschrieb, ist gemäß § 309 Nr. 9 a) BGB unwirksam, weil sie über zwei Jahre hinausgeht.**

LG Karlsruhe, Urteil vom 14.04.2015; Az.: 8 O 144/14

Das Landgericht Karlsruhe - Zivilkammer VIII – hat durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Engler als Einzelrichterin aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 14.04.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Es wird festgestellt, dass der zwischen den Parteien bestehende Wärmedienstvertrag seit dem 01.01.2014 beendet ist.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin außergerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 415,96 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 12.02.2014 zu zahlen.
3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Zwischen der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft und der Beklagten, der

XY GmbH & Co KG, besteht Streit darüber, ob der gemäß Nr. 4 der Vertragsurkunde auf 10 Abrechnungsperioden befristete Wärmedienstvertrag der Parteien vom 26.11./17.12.2007 (Anl. K 1) wirksam durch die schriftliche Kündigung der Klägerin vom 27.08.2013 (Anl. K 2) zum 31.12.2013 beendet worden ist.

Davon geht die Klägerin aus.

Sie trägt vor,

dass es sich bei der Klausel unter Nr. 4 des Vertrages zur Laufzeit des Vertrages um eine nicht individualvertraglich ausgehandelte Allgemeine Geschäftsbedingung handele. Der ausschließlich aus Wohneinheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft komme die Eigenschaft einer Verbraucherin gemäß § 13 BGB zu. Weil hier maßgebend auf die Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht auf den sie beim Vertragsschluss vertretenden Verwalter abzustellen sei, sei die Klausel über die 10-jährige Vertragsdauer gemäß § 309 Nr. 9 a), 307 BGB unwirksam, weil die vorgesehene Mindestlaufzeit von 10 Jahren über die zulässigen zwei Jahre hinausgehe und zudem unangemessen lang sei (vgl. BGH Urt. v. 19.12.2007 - XII ZR 61/05). Schon das optische Bild des Vertrages spreche dafür, dass die Vertragsklausel dem Vertragspartner vorgegeben worden sei, was daher die Beklagte zu widerlegen habe. Dementsprechend sei über diesen Punkt auch tatsächlich nicht verhandelt worden.

Die Klägerin beantragt, wie erkannt, zu entscheiden.

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie macht geltend,

dass die Kündigung verfrüht erklärt worden sei. Die 10-jährige Mindestvertragszeit sei wirksam vereinbart worden. Die Vertragsdauer sei durchaus verhandelbar gewesen, wie sich schon daran zeige, dass die Beklagten im Zeitpunkt des Vertragsschlusses auch Verträge mit andern Laufzeiten, nämlich von zwei, drei und fünf Jahren geschlossen habe. Die Vertragsdauer sei seinerzeit auch tatsächlich zwischen der Immobilienverwaltung als damaligem Verwalter der Klägerin und den mit den Vertragsverhandlungen befassten Mitarbeitern der Beklagten ausgehandelt worden. Der Verwalter habe sich auf die lange Vertragsdauer im Gegenzug zu Vergünstigungen bei der Preisgestaltung eingelassen. Außerdem sei auf den Verwalter abzustellen, der professionell mit Wohnungseigentumsverwaltungen befasst sei. Ferner sei zu sehen, dass es sich bei der Klägerin um eine teilrechtsfähige juristische Person handele, wobei zu behaupten sei, dass ihr auch Teileigentümer angehörten, die ihre Räume gewerblich nutzten. Die Klägerseite könne sich somit nicht auf die verbraucherschützende Bestimmung des § 309 Nr. 9 a) BGB berufen. Die vereinbarte Vertragsdauer sei angesichts des von der Beklagten zu betreibenden Aufwands nicht unangemessen im Sinne des § 307 BGB.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die

gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Im Termin vom 17.11.2014 (As. 119 ff) sind zwei Zeugen vernommen worden und im Termin vom 14.04.2015 (As. 225 ff) ein Zeuge.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage hat auch in der Sache Erfolg.

1. Die Kündigung der Klägerin vom 27.08.2013 ist wirksam und hat den Wärmedienstvertrag der Parteien mit Wirkung zum 31.12.2013 wirksam beendet.

Die Vertragsklausel unter Ziff. 4 des Wärmedienstvertrages der Parteien, die eine 10-jährige Vertragsdauer festschrieb, ist gemäß § 309 Nr. 9 a) BGB unwirksam, weil sie über zwei Jahre hinausging. Nach dieser Bestimmung ist, auch soweit eine individualvertragliche Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, in Allgemeinen Geschäftsbedingungen bei einem Vertragsverhältnis, das u. a. die regelmäßige Erbringung von Dienst- oder Werkleistungen durch den Verwender zum Gegenstand hat, eine den anderen Vertragsteil länger als zwei Jahre bindende Laufzeit des Vertrages unwirksam.

Diese Bestimmung ist zugunsten der Klägerin heranzuziehen, ohne dass festgestellt werden müsste, ob ihr tatsächlich ausschließlich Wohnungseigentümer angehören und ohne dass maßgebend auf Eigenschaften ihres sie bei Vertragsschluss vertretenden Wohnungseigentumsverwalters abzustellen wäre.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes ist die Wohnungseigentümergeinschaft im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen, nämlich immer dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird (vgl. BGH Urt. v. 25.03.2015 - VIII ZR 243/13).

Das äußere Erscheinungsbild der Vertragsurkunde spricht dafür, dass die Beklagte der Klägerin die Vertragsdauer von 10 Jahren vorgegeben, ihr diese also als vorformulierte Vertragsbedingung bei Vertragsschluss im Sinne des § 305 Abs. 1 BGB "gestellt" hat. Dieser Eindruck ist durch das Ergebnis der Beweisaufnahme nicht erschüttert worden. Zwar haben die von Beklagtenseite benannten Zeugen den Vortrag der Beklagten bestätigt, dass man der Klägerin mit dem Preis entgegengekommen sei im Gegenzug gegen ein Entgegenkommen bei der Vertragslaufzeit und dass man darüber mit dem Verwalter W verhandelt habe. Problematisch bei den Aussagen der Zeugen war aber, dass diese konkrete Details der Verhandlungen nicht mehr nennen konnten und auch nicht erklären konnten, wie das behauptete Entgegenkommen mit der formularmäßigen Bezugnahme auf

die jeweiligen Preislisten der Beklagten zusammenpasste. Der gegenbeweislich vernommene Zeuge jedenfalls hat eindeutig bekundet, dass die Vertragsdauer kein Verhandlungsgegenstand gewesen sei. Damit konnte die Beklagte den Beweis für ein individualvertragliches Aushandeln der Laufzeit nicht führen.

Da § 309 Nr. 9 a) BGB ein Klauselverbot ohne Wertungsmöglichkeit enthält, bedarf es keiner Ausführungen mehr dazu, ob Ziff. 4 des Vertrages der Parteien eine unangemessene Benachteiligung der Klägerin enthält mit Blick auf den Aufwand der Beklagten zur Erbringung ihrer Leistung. Insbesondere ist daher auch nicht auf die streitige Frage einzugehen, ob und inwieweit diese Leistungen sich nur auf die im schriftlichen Formular genannten Kaltwassermessungen (unter Verwendung WEG-eigener Messgeräte) bezog oder ob von Anfang an auch alle übrigen Leistungen (Heizkostenabrechnung, Warmwassermessungen), die der Beklagten möglicherweise einen höheren Aufwand abfordern, einbezogen werden sollten.

2. Da sich die Beklagte zu Unrecht und damit pflichtwidrig im Sinne des § 280 BGB einer Fortgeltung des Vertrages über den 01.01.2014 hinaus berühmt hat, hat sie der Klägerin auch deren vorgerichtliche Anwaltskosten zu ersetzen.

II.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.